



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 5088

שינוי מס' 3/95 לתוכנית מס' 1035

ושינוי מס' 4/95 לתוכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/02
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 5088 שינוי מס' 4/95 לתוכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/2 (להלן - התכנית). ושינוי מס' 3/95 לתוכנית מס' 1035.
2. מסמכי התוכנית:
התוכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי, הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית:
2320 מ"ר.
5. מקום התוכנית:
ירושלים, שכונת עיר גנים רח' האביבית 11 גוש 30439 חלקות 36 ו-39 וחלק מחלקה 38 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 קומות על פי תכנית שכון ציבורי 5/09/2, משטח פתוח צבורי ומשביל ומשטח של אזור מגורים 5 על פי תכנית מס' 1035, לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבות דיור לדירות קיימות בהתאם לניספח הבינוי.
ג. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת בניה ל - 881 מ"ר.
ד. שינוי בקוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים.
ה. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות בכל חתך.
ו. קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.
ז. אחוד וחלוקה מחדש

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לידושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות בתוכנית מס' 5/09/02 וההוראות שבתוכנית מס' 5088 זו.

7. כפיפות לתוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

8. הוראות התוכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחוס לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

9. אזור מגורים מיוחד:

א. תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בבנין קיים לשם הרחבות דיור כמפורט להלן:

1. תותר תוספת קומה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א'.
2. תותרנה תוספות בניה באגפים המערבי והמזרחי של הבניין הקיים וכן שימוש בחלל קיים ובקומת מחסנים חלקית למגורים לדירות שבקומת הרקע
- ב. הבנוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה האמורות לעיל יהיו:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות במ"ר	שטחים עקריים במ"ר	
583.00	-----	583.00	על קרקעי
298.00	123.00	174.00	תת קרקעי
881.00	123.00	758.00	סה"כ

הערה: השטחים המפורטים כוללים את כל השטחים לתוספות הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתוכניות ובהתריס) התשנ"ב - 1992.

ד. מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך מלבד 4 קומות בחפיפה, באזור מסוים הכל בהתאם לנספח מס' 1.

ה. מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה האמורות לעיל, ולהבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי להיתר הבניה הראשון שיוצא בשטח.

1. תנאים למתן היתר בניה

1. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון.

2. ראה הוראות סעיף ה' לעיל.

3. הגשת תוכניות אינסטלציה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונס למדור רשת פרטית באגף המים וכיוב וקבלת אישורם. דהיינו - זוג דירות מסביב לחדר מדרגות חיצוני משותף הנראה בקומה ב' בנספח מס' 1.

ז. א. תותר הוצאת היתר לבניה בשלבים לצמדים, שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהוה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

ב. תותר בניה על הגג בנפרד. יחידת הבניה המינימלית תהיה 2 יח"ד בקיר משותף.

ח. תוספות הבניה תיבננה בציפוי טיח כדוגמת הטיח המקורי.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו מתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

10. שטח פתוח ציבורי:

מגישי הבקשה להיתר בניה יחזיר את המצב כגן הציבורי הסמוך לבניה למצב הראשוני בתאום ואישור המחלקה לגננות. לא ינתן טופס 4 קודם קבלת אישור ממחלקת הגננות שהמצב בשטח הפתוח הציבורי, מגרש חדש מס' 2, הוחזר לקדמותו לשביעות רצונה.

להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

11. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתבננה בשטח.

המרפסת המחסן והגדר התחומים בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונס לפני התחלת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. גדר מחסן ומרפסת להריסה:

התווי הדרכים דוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

13. דרכים:

א. בשטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

14. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
15. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לרשום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ~~ההחלטות של ועדת השרים להקמת נמל תעופה בישראל תש"ז.~~
16. הפקעה: על אף הוראות החלוקה שנקבעה בתכנית, המשטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
17. תחנות שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
18. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון גג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג משופע (ללא דוודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
20. היטל השבחה: א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על השבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשות להיתר בניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגיש הבקשה להיתר בניה לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מי, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

עמוס הנדל
אדריכל המחוז
ת.מ.ג. - מחוז ירושלים

02-04-1996

חתימות:

מינהל מקרקעי ישראל
בן יהודה 34, ירושלים, מיקוד: 94583.
טל': 02-224121

בעל הקרקע:

[Handwritten signature]
חברה ממשלתית עירונית
לשכנו ירושלים בע"מ

"פרזות"
רח' ירמיהו פינת הצבי, ירושלים
מיקוד: 95306.
טל': 02-535141

מגיש התוכנית:

נ. גורלי, ת.ז. 841242.
בית הדפוס 11, ירושלים 95483.
טל': 02-6513040

עורך התוכנית:

W

2/96

תאריך:

זו לנו התקנת
התואמת
החייבות
כל יום
התקנת
התקנת
התקנת

עמלין אברמוביץ
סמנכ"ל מחוז
מחוז ירושלים

אישורים:

משרד הפנים מחוז ירושלים
5088 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1197 ביום 14.1.97
סמנכ"ל תכנון