

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5868.

שינוי מס' 59/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.  
שינוי מס' 2/97 לתכנית מס' 3770. (דבר הפקדתה פורסם בתאריך 18.9.92, י.פ. 4053).  
שינוי מס' 1/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/02/1.  
(שינוי תכנית מתאר מקומית).

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5868,  
שינוי מס' 59/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.  
שינוי מס' 2/97 לתכנית מס' 3770. (דבר הפקדתה פורסם בתאריך 18.9.92, י.פ. 4053).  
שינוי מס' 1/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/02/1.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב.  
(להלן: הוראות התכנית),  
גיליון אחד של התשריט, הערוך בק.מ. 250 : 1.  
(להלן: התשריט),  
גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 100 : 1.  
(להלן: נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 4,661 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גאולים בקעה, רח' רבקה מס' 22 ורח' נחום ליפשיץ מס' 21.  
גוש 30002 חלקה 45.  
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 ומאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.  
ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בבניינים שברח' רבקה מס' 22 ורחוב ליפשיץ מס' 21, בהתאם לתוספת הבינוי.  
ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.  
ד. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 9,394.40 מ"ר.  
ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בנייה בשטח ושליבים לביצועם.  
ו. קביעת הוראות בדבר גדרות ומדרגות להריסה.  
ז. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית שיכון ציבורי מס' 5/02/1, תכנית מס' 3770 ותכנית מס' 5868 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה, להוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בנייה בחזיתות הפונות לחצר הפנימית בבניינים שברח' רבקה מס' 22 ונחום ליפשיץ מס' 21, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבנייה המרביים הם 9,394.40 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

בניין מס' 1:

סה"כ	שטחי שירות מ"ר		שטחים עיקריים מ"ר		מעל למפלס +0.00
	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
סה"כ	210.00	79.80	1,422.80	2,984.64	+0.00
4,697.20 מ"ר.		289.80 מ"ר.		4,407.40 מ"ר.	

בניין מס' 2:

סה"כ	שטחי שירות מ"ר		שטחים עיקריים מ"ר		מעל למפלס +0.00
	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
סה"כ	210.00	79.80	1,422.80	2,984.64	+0.00
4,697.20 מ"ר.		289.80 מ"ר.		4,407.40 מ"ר.	

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג. מס' קומות מרבי לבניין יהיה 4 קומות.
- ד. גובה הבניין יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. מס' יחיד בבניין מס' 1 יהיה 56.
- מס' יחיד בבניין מס' 2 יהיה 56.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבנייה המוצעות בתכנית זו ותדרש על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסוזתת. הבנייה באבן נסודה חלקה ללא סידות אסורה.

ז. תנאים למתן היתר בנייה:

1. אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבנייה במחלקת המים, במידה ויהיה צורך בהענקת צנרת ואביזרי מים, תבוצע העבודה ע"י מפעל הגיחון ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר.
2. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- ח. הבנייה תבוצע בשלבים באופן שכל שתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף תיבונה בהינף אחד, מהקרקע כלפי מעלה, ללא זילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושנייה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוב', לרווחת הדירות שמעליה.

10. גביית הוצאות תכנון:

הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות מהבעלים של הדירות שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, בהתאם ליחס של שטח הדירה לשטח הכללי של הדירות בבניין.

11. חנייה פרטית:  
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבניינים הקיימים בשטח.

12. גדרות ומדרגות להריסה:  
הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. עצים לשימור ולעקירה:  
בכל בקשה להיתר בנייה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה וסוגיהם. לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים שבהם שוכנע מהנדס העיר שאין כל אפשרות אחרת למיצוי זכויות הבונים בחלקה, וזאת באישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. למרות האמור לעיל, העצים המותחמים בקו כתום בתשריט מיועדים לעקירה וייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג:  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. תחנת שנאים:  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. היטל השבחה:  
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית:  
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו-כן, אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.  
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

בעלי הקרקע :

שם : \_\_\_\_\_

ת.ז. : \_\_\_\_\_ תאריך : \_\_\_\_\_

כתובת : \_\_\_\_\_ טל' : \_\_\_\_\_

חתימה : \_\_\_\_\_

היזם :

שם : עיריית ירושלים - המחלקה לתכנון העיר.

תאריך : \_\_\_\_\_

כתובת : ככר ספרא, ירושלים טל' : 02-6297-777.

חתימה : \_\_\_\_\_

מתכנן :

שם : ביטמן בן צור, אדריכלים

ת.ז. : 056522535 תאריך : 22/07/97

כתובת : רח' סעדיה גאון 6, ירושלים 92267 טל' : 02-5665077 פקס : 02-5635736

חתימה : \_\_\_\_\_

ביטמן בן צור  
אדריכלים

משרד הפנים מחוז ירושלים  
5868 אישור תכנית מס'  
 תאריך: 03/03/98 יתרון הממוזית החליטה לאשר את התכנית  
127.00 - 10199 בישיבה מס'  
 סמנכ"ל תכנון אורי