

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5178
שינוי מס' 4/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/96 לתכניות שיכון ציבורי מס' 4/06/5, 5/06/4
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5178, שינוי מס' 4/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי 1/96 לתכניות שיכון ציבורי מס' 5/06/1 ו-5/06/4. התכנית כוללת הוצאות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט), ו-2 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור לבנין ברח' יצחק שדה 16, הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) וגליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור לבנין ברח' סן מרטין 25, הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-3,511 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גונן ט', רחוב יצחק שדה 16 ורח' סן מרטין 25, גוש 30169 חלק מחלקה 41, גוש 30200 חלקה 31. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 3-4 קומות ומאזור מגורים 5 לאיזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזית הצפונית ובחזית הדרומית של הבנין הקיים ברח' יצחק שדה 16, לשם הרחבת הדירות הקיימות בו, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הבנין הקיים ברח' סן מרטין 25, לשם הרחבת הדירות הקיימות בו, בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) קביעת בינוי לסגירת חלק מקומת עמודים קיימת בבנין ברח' סן מרטין מס' 25, לצורך הקמת מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.

(ה) קביעת מספר הקומות המירבי כמפורט להלן:
בבנין ברח' יצחק שדה 16: 4 קומות.
בבנין ברח' סן מרטין 25: 4 קומות מעל קומת עמודים.

(ו) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור
כמפורט להלן:
בבנין ברח' יצחק שדה 16: 1,699 מ"ר מתוכם 1,699
שימושים עיקריים.
בבנין ברח' סן מרטין 25: 442 מ"ר מתוכם 405 שימושים
עיקריים.

(ז) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.

(ח) קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושליבים לביצוע הבניה.

(ט) קביעת הוראות בגין בנינים וגדרות להריסה ובגין
עצים לעקירה.

7. כפיפות התכנית: על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר
המקומית לירושלים (להלן: תכנית המיתאר), לרבות
השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות
שבתכנית מס' 5178 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן
בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחי 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
נאמר אחרת.

9. אזור מגורים
מיוחד:
השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הם
אזור מגורים מיוחד וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו
בתכנית המיתאר וכן ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הדרומית והצפונית של
הבנין הקיים ברח' יצחק שדה 16, לשם הרחבת הדירות
הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) תותרנה תוספות סטנדרטיות בחזיתות הבנין הקיים
ברח' ברח' סן מרטין 25, לשם הרחבת הדירות הקיימות בו,
בקומות א'-ד', בהתאם למפורט בנספח מס' 2

(ג) תותר סגירת חלק מקומת העמודים הקיימת בבנין ברח'
סן מרטין 25, לשם תוספת מחסנים, בהתאם למפורט בנספח
מס' 2.

(ד) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור
חדשה בגין תוספות הבניה כאמור, ולהבטחת האמור לעיל
תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה
להיתר ועל חשבוונם, כתנאי למתן היתר בניה.

(ה) קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:
קוי הבנין לתוספות הבניה בחזיתות הבניינים הקיימים
יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ו) שטחי הבניה המירביים לתוספות בניה יהיו כמפורט
להלן:

יצחק שדה 16

סה"כ			חלקי שרות			שמושים עיקריים			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
5,332.20	1,698.90	3,633.30	---	---	---	5,332.30	1,698.90	3,633.30	שטחים מעל מפלס 0.00
---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
5,332.20	1,698.90	3,633.30	---	---	---	5,332.30	1,698.90	3,633.30	סה"כ

סן מרטין 25

סה"כ			חלקי שרות			שמושים עיקריים			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1,144.30	442.10	702.20	36.50	36.50	---	1,107.80	405.60	702.20	שטחים מעל מפלס 0.00
---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
1,144.30	442.10	702.20	36.50	36.50	---	1,107.80	405.60	702.20	סה"כ

הערות לטבלאות

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ז) מספר הקומות המירבי יהא כמפורט להלן:

בבנין ברח' יצחק שדה 16 - 4 קומות.

בבנין ברח' סן מרטין 25 - 4 קומות מעל קומת מחסנים.

(ח) תוספות הבניה תיבנה מבטון חשוף ומאבן בעיבוד

תלטיש כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

(ט) קיר התמך החדש שיבנה בחלק 41 בגוש 30169 יהיה

מאבן עם קופינג כדוגמת הקירות הקיימים.

(י) הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר בניה יהיה על

סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת

התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד

לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של

מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים השטחים המשותפים בבנין

ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע ע"י

הוועדה המקומית.

מודגש כי עמודה בבנין שברח' יצחק שדה מס' 16 תחשב

כתוספות הבניה המוצעת בחזית בנין לשתי יחידות צמודות

המשוררות ע"י חדר מדרגות משותף אחד.

(יא) תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

1. תיאום וקבלת אישור מאגף המים בדבר תכנית אינסטלציה.

2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור אגף

הגננות.

ביצוע פיתוח השטח לרבות נטיעת עצים בוגרים, גינון,

התקנת מערכת השקיה יהא על ידי בעלי הזכויות

במקרקעין ועל חשבונם.

בבנין בחלקה מס' 41 תידרש נטיעה של 2 עצים בוגרים

כתנאי לבניה של כל עמודה בחזית הדרומית. (ראה

סעיף (יג) להלן):

3. קבלת התחייבות משפטית וערבות בנקאית להנחת דעת

היועץ המשפטי לעיריה מבעלי הזכויות בשטח חלקה 41

בגוש 30169 בדבר התחייבותם שלא לפגוע בכל דרך שהיא

בכיכר המפותחת בחלקה 40 ממערב.

4. קבלת התחייבות משפטית וערבות בנקאית להנחת דעת

היועץ המשפטי מבעלי הזכויות בחלקה 31 בגוש 30200

בדבר התחייבותם לבנות מחדש קירות תמך שיהרסו

בעקבות הבניה, באבן כדוגמת הקייים.

5. תיאום עם אגף הכיוב בעיריית ירושלים בדבר העתקת קוי כיוב ביתיים קיימים משטח תוספות הבניה המוצעות, ע"ח מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, בתיאום ובפיקוח אגף הכיוב. לא יותרו תאי כיוב מתחת לרצפות תוספות הבניה. בעלי הזכויות במקרקעין יחויבו בתשלום היטלי כיוב כחוק.

6. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

7. חידוש הריצוף והתאורה וצביעת התקרה והקירות בקומת העמודים המפולשת.

(יב) כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, תיצבע הקומה המפולשת בבנין ויחודשו הריצוף והתאורה בה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(יג) כחלק בלתי נפרד מביצוע כל עבודה בחזית הראשית של הבנין ברח' יצחק שדה 16, ינטעו שני עצים בוגרים בחזית הבנין כאמור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד.

(יד) תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת מגישי הבקשה להיתר על כתב התחייבות לשיפוי הוועדה המקומית בגין כל תביעת פיצויים שתוגש במידה ותוגש ע"פ סעיף 197 לחוק.

10. עץ לעקירה:
העצים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ולאחר תשלום אגרה כמקובל, הכל בתיאום עם המח' לשיפור פני העיר.

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

12. בנין, מדרגות וגדר להריסה:
הבניין והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. תחנת 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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנת רדיו וטלוויזיה:
תותר הקמתה של אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

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. היטל השבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו 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 על ידי 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 שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

אין לנו התנגדות בקשר ל...
רשויות התכנון המוסמכות...
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנון או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנון כל עוד...
בניגוד, ואין התוכנית זר באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנדון ו/או כל רשות כוססכת, לפי כל הווה וכפי כל דין.
למען הסר ספק מוגדר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

16-08-2000

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו...
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

חתימת בעלי הקרקע:

ר' ח' עפרים קצ'נין, מ"מ מחוז ירושלים

מינהל מקרקעי ישראל,
טל' 02-5318888

פרזות

לשכנו ירושלים בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

"פרזות" חב' ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ
ר' ירמיהו פינת הצבי, ירושלים 95306
טל' 02-5388141

Handwritten signature

רבינא-וייס-הלוי
אדריכלים ומתכנני ערים

חתימת המתכנן:

ר' קרן היסוד 25, ירושלים 94188
ר' רבינא-וייס-הלוי, ירושלים 24406
טל' 02-6234471

תאריך: 2000.08.16

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5178
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4100 ביום 10.3.00
הג'ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5178
הועדה המחוזית החליטה לאשר את ההכנייה
בישיבה מס' 4100 ביום 26.7.00
סמנכ"ל תכנון 5178
הג'ר הועדה