

19/11/98

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5211

שינוי 1/96 לתכניות מס' 3525 ו- 3647

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5211 שינוי מס' 1/96 לתכניות מס' 3525 ו- 3647 (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
2 גליונות של תשריטים הערוכים בק.מ. 1:250 כמפורט להלן:
- א. גליון אחד של תשריט לבנינים ברח' מינץ 1-13 (להלן: תשריט מס' 1).
 - ב. גליון אחד של תשריט לבנינים ברח' מינץ 48-54 ולבנינים ברח' רובין 37-47 (להלן: תשריט מס' 2).
 - ו-5 גליונות של תוכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 - א. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים ברח' מינץ מס' 7, 11, 13, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
 - ב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים ברח' מינץ מס' 5, 9, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
 - ג. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין ברח' מינץ 1 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3).
 - ד. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין ברח' מינץ מס' 3 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 4).
 - ה. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים ברח' מינץ מס' 48, 50, 52, 54, וברח' רובין מס' 37, 39, 41, 43, 45, 47, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 5).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

4. שטח התכנית:

כ- 13,639 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי רמות ד' רח' מינץ 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 48, 50, 52, 54, רח' רובין 37, 39, 41, 43, 45, 47, גוש 30727 חלקות 23-29, 50-52, מגרשים מס' 51-58 עפ"י תכנית מס' 3647 ומגרשים מס' 11-20, 52 עפ"י תכנית מס' 3525.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבנינים הקיימים בחלקות 11-2, 29-23, בגוש 30727, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספחי בינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית בבנינים הקיימים בחלקות 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, בגוש 30727, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה הקיימת של בנינים אלה, בהתאם לנספח בינוי.

(ד) ביטול חלק מקוי בנין מאושרים וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ה) קביעת שטחי בניה מירביים לתוספות הבניה.

(ו) הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות בבנינים שברח' מינץ מס' 48, 50, 52, 54, וברח' רובין 37, 39, 41, 43, ומ- 3 קומות ל- 4 קומות בבנינים שברח' רובין 45, 47, כמפורט בנספחי הבינוי.

(ז) קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושלבים לביצועם.

(ח) קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 3525 ו- 3647 וההוראות שבתכנית מס' 5211 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריטים מס' 1 ו- 2 בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 3525 ו- 3647 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבניינים הקיימים בחלקות 2-11, 23-29, בגוש 30727, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 2, 3, 4, בהתאמה.

9. אזור מגורים 1

מיוחד:

(ב) תותר תוספת קומה חלקית בכל אחד מהבניינים שבחלקות 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, בגוש 30727, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם בקומה העליונה הקיימת, בהתאם למפורט בנספח מס' 3.

(ג) קוי הבנין לתוספת הבניה בחזיתות הבנין הקיימות יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. ובתוספת קומה בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' חלקה	כתובת	שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	סה"כ	מס' קומות מירבי
23	רח' מינץ 1	271.92	2.90	274.82	4
24	רח' מינץ 3	271.92	2.90	274.82	4
25	רח' מינץ 5	272.48	5.86	278.34	4
26	רח' מינץ 7	286.92	2.90	289.82	4
27	רח' מינץ 9	272.48	5.86	278.34	4
28	רח' מינץ 11	286.92	2.90	289.82	4
29	רח' מינץ 13	286.92	2.90	289.82	4
2	רח' רובין 47	282.57	163.99	446.56	4
3	רח' רובין 45	256.37	150.89	407.26	4
4	רח' רובין 43	353.13	175.12	528.25	5
5	רח' רובין 41	353.13	175.12	528.25	5
6	רח' רובין 39	353.13	175.12	528.25	5
7	רח' רובין 37	353.13	175.12	528.25	5
8	רח' מינץ 48	353.13	178.23	531.36	5
9	רח' מינץ 50	345.63	178.23	523.86	5
10	רח' מינץ 52	345.63	178.23	523.86	5
11	רח' מינץ 54	310.41	167.68	478.09	5

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מחלקת הגנים ופינות נוי לשם הבטחת ביצוע

האמור להלן:

א. במידה וייגרם נזק לעצים, שיחים, מערכת השקיה

וספסלים בשטח הציבורי כתוצאה מעבודות הבניה,

ישקמו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם בתיאום

ופיקוח מחלקת הגנות.

- ב. כל הגינות הפרטיות שינזקו כתוצאה מהבינוי ישוקמו ע"י מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם.
- ג. תנאי למתן טופס 4 לבנינים ברח' מינץ 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, הוא ריצוף שטח חלקה 52, לפי תכנית פיתוח אשר תצורף להיתר הבניה.
- ד. לא ינתן טופס 4 קודם ביצוע כל העבודות האמורות לעיל ע"י מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם לשביעות רצון מחלקת הגננות.
2. הריסת מבנים ו/או תוספת בניה בלתי חוקית של מגיש הבקשה.
3. תאום עם מחלקת הביוב בין השאר בנושאים הבאים:
- א. העתקת קוי ביוב עירוניים וביתיים ותאי ביקורת משטח התוספות לתוואים אלטרנטיביים, מחוץ לשטח הבניה, ע"י מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם באישור ופיקוח מחלקת הביוב.
- ב. תשלום היטלי ביוב כחוק.
4. תאום עם מחלקת האחזקה בין השאר בנושאים הבאים:
- א. שיקום כל פגיעה בנכס ציבורי כגון: כבישים, מדרכות וגינון כתוצאה מעבודות הבינוי ע"י מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם בתיאום ופיקוח מחלקת האחזקה.
- ב. פסולת ו/או חומרי בניה יפונו מחוץ לתחומי המגרש למקום שייקבע ע"י עיריית ירושלים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ג. להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש הבקשה להיתר ראשון ערבות כספית בגובה שייקבע ע"י גזברות העיריה ומחלקת האחזקה שבאגף לשיפור פני העיר.
5. תאום עם מפקדת הג"א מתוז ירושלים בדבר תקינות המקלטים הקיימים במקום.
6. הגשת תוכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית באגף המים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
7. ראה הוראות סעיף (ז) 12 להלן.

- (ו) מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה האמורות לעיל ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- (ז) מתקנים משותפים המצויים על גג הבנין יועתקו לגג התוספת ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (ח) הבניה תהיה באבן מסוג סיתות, גיוון וכיחול אבן הבניה הקיים בשטח.
- (ט) תותר בנית תוספות הבניה בחזיתות הבנינים הקיימים בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או קומה ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.
- תוספת הקומה בכל בנין המוצעת בתכנית תיבנה בהינף אחד בלבד.
- (י) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש שתור הוא שטח משותף לכל הדיירים.
- (יא) השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זכות מעבר חפשי לציבור ללא הגבלה זמן ושימוש.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 3525 ו- 3647, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5211 זו ימשיכו לחול.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

12. חניה פרטית:

- (א) השטח המסומן בתשריט בקוויים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- (ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

13. בנין גדר ומדרגות להריסה: הגדר, הבנין והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

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

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

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

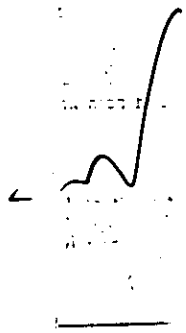
17. קולטי שמש: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. תשתית: מגישי התכנית 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.

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

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

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.



חתימת בעלי הקרקע: _____
 מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 ירושלים

חתימת מגישי התכנית _____
 משה בריסק, רח' רובין 37 ירושלים טל': 5865558

שלום מונדרי, רח' מינץ 1 ירושלים טל': 5869130
 כתב רשמי אדריכל
 רח' הגפן 41 אפרת
 רשיון מס' 23156
 חתימת המתכנן: _____
 95242 - מס. זמני
 משרד הפנים
 ירושלים

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת טל': 9933021

תאריך: 19.8.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 581
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 498 ביום 19.8.98
 סמנכ"ל תכנון _____
 יו"ר הועדה _____