

9/17/08



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5613

- שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3252
- שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2938
- שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 1138, 1138א
- שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3908

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5613, שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3252, שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2938, שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 1138, 1138א ושינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3908 (להלן התכנית).

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט, ו-11 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

- (א) גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור לבנין בחלקות מס' 104, ו-100, הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
- (ב) גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור לבנין בחלקות מס' 103, ערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
- (ג) גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור לבנין בחלקה מס' 102 ערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 3).
- (ד) גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור לבנין בחלקה מס' 89, הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 4).
- (ה) גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור לבנין בחלקה מס' 101, ערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 5).
- (ו) גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור לבנין בחלקה מס' 92, הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 6).
- (ז) גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור לבנין בחלקה מס' 99, ערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 7).
- (ח) גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור לבנין בחלקה מס' 93, הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 8).
- (ט) גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור לבנין בחלקה מס' 95, הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 9).

(י) גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור לבנין בחלקה מס' 112 ו-96, הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 10).

(יא) גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור לבנין בחלקה מס' 97, הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 11).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ-5,822 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכונת תל ארזה, גוש 30079 חלקות 89, 92, 93, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 112.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים לדרך ולשטח למתקן הודסי.

6. מטרות התכנית: (א)

קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בבניינים הקיימים בחלקות מס' 104 ו-100, 101, 102, 92, 99, 93, 95, 97, 96 ו-112 בגוש 30079 לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם, בהתאם לנספחי הבינוי.

(ב)

קביעת בינוי לתוספת קומה בבניינים הקיימים בחלקות מס' 104, 100, 103, 102, 89, 101, 92, 99, 93, 95, 97, 112 בגוש 30079 לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספחי הבינוי.

(ג)

קביעת שטחי הבניה המירביים בכל אחת מהחלקות כאמור כמפורט להלן:

(ד)

בבנין בחלקות מס' 104 ו-100:
1518 מ"ר מתוכם 1445 מ"ר שימושים עיקריים בבנין בחלקה מס' 103:
850 מ"ר מתוכם 725 מ"ר שימושים עיקריים.
בבנין בחלקה מס' 102:
874 מ"ר מתוכם 760 מ"ר שימושים עיקריים.
בבנין בחלקה מס' 89:
796 מ"ר מתוכם 730 מ"ר שימושים עיקריים.
בבנין בחלקה מס' 101:
734 מ"ר מתוכם 644 מ"ר שימושים עיקריים (לפי אלטר' א').
815 מ"ר מתוכם 725 מ"ר שימושים עיקריים (לפי אלטר' ב').
בבנין בחלקה מס' 92: 953 מ"ר מתוכם 889 מ"ר שימושים עיקריים.

בבנין בחלקה מס' 99 : 801 מ"ר מתוכם 781 מ"ר שימושים עיקריים.
 בבנין בחלקה מס' 93 : 713 מ"ר מתוכם 653 מ"ר שימושים עיקריים.
 בבנין בחלקה מס' 95 : 839 מ"ר מתוכם 816 מ"ר שימושים עיקריים.
 בבנין בחלקות מס' 96, 112 : 1674 מ"ר מתוכם 1637 מ"ר שימושים עיקריים.
 בבנין בחלקה מס' 97 : 881 מ"ר מתוכם 861 מ"ר שימושים עיקריים.

(ה) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים מירביים כאמור.

(ו) הגדלת מספר הקומות המירבי כמפורט להלן:

בחלקה 100-104	מ-3	ל-4	קומות
בחלקה 103	מ-3	ל-4	קומות
בחלקה 102	מ-3	ל-4	קומות
בחלקה 89	מ-4	ל-5	קומות
בחלקה 101	מ-4	ל-5	קומות
בחלקה 92	מ-4	ל-5	קומות
בחלקה 97	מ-4	ל-5	קומות
בחלקה 99	מ-3	ל-4	קומות
בחלקה 95	מ-3	ל-4	קומות
בחלקה 93	מ-3	ל-4	קומות
בחלקה 112-96	מ-3	ל-4	קומות

(ז) קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה ושלבבים לביצועם.

(ח) קביעת הוראות להקמת תחנת טרנספורמציה בשטח התכנית.

(ט) התיית דרך חדשה והרחבת דרך קיימת.

(י) קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות ומדרגות להריסה.

7. כפירות לתכנית:

על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5613 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הדקט שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). כמידה ויש סתירה בין מטמכי 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 המתאר לירושלים לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבניינים הקיימים, לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספחי הבינוי מס' 1 עד 11 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה בכל הבניינים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

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

(ד) חללים שיווצרו מתחת להרחבות ישמשו כמחסנים עבור כל הבניין.

(ה) שטחי הבניה המירביים בכל אחת מהחלקות יהיו כמפורט להלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			בנין בחלקה מס'
סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	
796.07	520.59	275.48	65.94	27.94	38	730.13	492.65	237.48	89
953.39	582.92	370.47	64.27	24.27	40	889.12	558.65	330.47	92
713.49	415.56	297.93	60.83	20.83	40	652.66	394.73	257.93	93
839.46	615.50	223.96	23.09	23.09	-	816.37	592.41	223.96	95
1673.89	1080.03	593.86	36.38	36.38	-	1037.51	1043.65	593.86	112, 96
881.40	656.20	225.20	20.74	20.74	-	860.66	635.46	225.20	97
800.93	514.31	286.62	19.80	19.80	-	781.13	494.51	286.62	99
1518.90	1140.87	378.03	73.72	73.72	-	1445.18	1067.15	378.03	104, 100
734.22	534.52	199.70	90.14	20.14	70	644.08	514.38	129.70	101 אלטר' א
815.55	534.52	281.03	90.14	20.14	70	725.41	514.38	211.03	101 אלטר' ב
874.19	578.37	295.82	114.79	60.79	54	759.40	517.58	241.82	102
850.14	514.57	335.57	125.41	34.41	91	724.73	480.16	244.57	103

הערות לטבלאות

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

(ה) מספר הקומות המירבני בכל אחד מהבניינים יהא כמפורט להלן:

בבנין בחלקות מס' 100-104	-	4 קומות
בבנין בחלקות מס' 103:	-	4 קומות
בבנין בחלקות מס' 102:	-	4 קומות
בבנין בחלקות מס' 89:	-	5 קומות
בבנין בחלקות מס' 101:	-	5 קומות
בבנין בחלקות מס' 92:	-	5 קומות
בבנין בחלקות מס' 99:	-	4 קומות
בבנין בחלקות מס' 93:	-	4 קומות
בבנין בחלקות מס' 95:	-	4 קומות
בבנין בחלקות מס' 96-112	-	4 קומות
בבנין בחלקות מס' 97:	-	5 קומות

(ו) שלבי ביצוע:

1. תוספת הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים הקיימים תיבנה ברצף מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על אחת הקומות. כל גג של תוספת שאינו בנוי ישמש כמדפסת לדווחת הדירה באותו מפלס, כולל מעקה תקני, איטום וריצוף. לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המדאה התוספת כאמור, ולאחר קבלת התחייבות משפטית להנחת דעת הוועדה המקומית, לביצוע התוספת המבוקשת כולל גמר נאות של המעטפה, טיפול וגינון בשטח המשותף, הסדרת מתקני אשפה מתקני גז והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע ע"י הוועדה המקומית.
2. תוספת הקומה בכל אחד מהבניינים בחלקות 100-104, 102, 89, 101, 92, 99, 95, 96-112 תיבנה בהינף אחד, לא תותר הוצאת היתר בניה להקמת הקומה כאמור בשלבים. בכל אחד מהבניינים בחלקות 97 ו-103 תותר הקמת תוספת הקומה בשלבים.

(ז) הבניין בחלקה מס' 101 יהיה על פי אחת מן האלטרנטיבות המוצעות בהיתר הבניה. בחירת האלטרנטיבה תיקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שיוגש.

(ח) תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

1. תנאי למתן כל היתר בניה הוא תיאום עם אגף הביוב בעיריית ירושלים בדבר העתקת קוי ביוב עירוניים וביתיים קיימים משטח תוספות הבניה המוצעות ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. לא יותר להשאיר תאי בקורת מתחת לצפות או מבנים חדשים. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטל ביוב כחוק.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית וקבלת אישור לחכנית האינסטלציה של הבנין.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר לפתרון איסוף ופנוי האשפה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת בזק.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח המגרש/החלקה, לאישור מח' הגננות. ביצוע בפועל של הפיתוח יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, לרבות נטיעת עצים חדשים במידה שעצים קיימים יפגעו בעת הבניה.
7. לא ינתן היתר בניה בכל אחד מן הבניינים אלא לאחר הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר להבטחת ביצוע שיקום של כבישים, מדרכות ושל מעברים בין הבניינים במידה ויפגעו בעת הבניה, הבטחת מניעת פגיעה בעצים הקיימים ובמערכת ההשקיה הקיימת ולהבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין לאתר שיאושר ע"י העירייה.
8. לא ינתן היתר בניה בכל אחד מן הבניינים אלא לאחר מתן התחייבות של כל מגיש בקשה להיתר למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן עבודות החפירה והבניה, לשביעות רצון רשות העתיקות.
יש לקבל אישור לכל היתר בניה או היתר לחפירה מרשות העתיקות.
9. ראה סעיף קטן (ג) לעיל.
10. ראה סעיף 13 להלן.

(ט) תכנית זאת מבטלת את הבנוי המאושר בתכנית מס' 3252 המתייחס לבנין בחלקה מס' 97, ואת הבנוי המאושר בתכנית מס' 2938 המתייחס לבנין בחלקה מס' 95.

10. שטח לתחנת טרנספורמציה: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ומותחם בסגול כהה מיועד להקמת תחנת שנאים זעירה.
- (ב) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
11. שטח להרחבת דרך: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח המיועד להרחבת דרך.
12. גביית הוצאות: הועדה המקומית תהא רשאית לגבות מהבעלים של הדירות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית, בהתאם ליחס של שטח תוספת הבניה לשטח הכללי של תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו.
13. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

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.

14. חניה פרטית:

המבנים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהדסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

15. בנין, מדרגות וגדר להריסה:

תותר הקמתה של אנטנה מרכזית אחת בלבד בכל בנין ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

16. אנטנת רדיו וטלוויזיה:

(א) תותר הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

17. קולטי שמש על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

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

18. היטל השבחה:

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

מגישי הבקשה להיתר 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

19. תשתית:

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

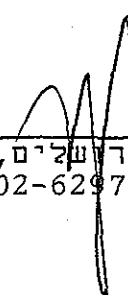
כמו כן אחראית מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם לבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

86738	. ת.ז.	סימן טוב משה
100894	. ת.ז.	קופשיץ רחל
79653	. ת.ז.	ברלין דפאל זב
57423717	. ת.ז.	זוברמן אסתר
01523319	. ת.ז.	זוברמן אלקנה
6754121	. ת.ז.	הראש זהרה
6420786	. ת.ז.	הראש סלומון
81795	. ת.ז.	ויסנשטרן חנה
5/018727	. ת.ז.	זיבאלד אריה דוד
59793224	. ת.ז.	הלברשטאם הנלה
24617565	. ת.ז.	להברשטאם יעקה
2386579	. ת.ז.	פרסטד צביה דינה
5927231	. ת.ז.	פרסטד אהרן
11794583	. ת.ז.	אידלשטיין (גוטליב) יעל
22971485	. ת.ז.	אידלשטיין מרדכי נח
5393101	. ת.ז.	טונבוים חנה
5177146	. ת.ז.	טונבוים לוי
5563053	. ת.ז.	סוסיבר חיה סימה
5433512	. ת.ז.	קיבוביץ ברוך מרדכי
5963348	. ת.ז.	גוטשטיין בת שבע חיה
2203101	. ת.ז.	גוטשטיין חיים יוסף
5074545	. ת.ז.	פרוינד (פולק) חישא אטל
5005222	. ת.ז.	פרוינד ברוך
84443	. ת.ז.	זהורי אברהם
1551272-6	. ת.ז.	דאיט סנדרה
55706048	. ת.ז.	בידרמן שמעון נתן נטע
56422496	. ת.ז.	בידרמן רבקה

חתימת מגישי התכנית:

עיריית ירושלים, ככר ספרא 1, ירושלים 91007
טל' 02-6297777



בנימא - וייס - הלוי

מדריכלים ומתכנני ערים
ת.ק.מ. חיסוד 19 ב' ירושלים 94188



חתימת המתכנן:

אהוד הלוי - אדריכל, תל קניון בנימין 19 ב' ירושלים 94188
פ.מ. 001605503 טל' 02-6234471

תאריך: 14.3.2002

613תקנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 613
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 15.3.02
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה