

1008674

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מחוז ירושלים

תוכנית מס. 5772

שינוי 46/97 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי 1/97 לתוכנית שיכון ציבורי, מס. 5/09/2

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

משרד הפנים
לשכת התכנון - מחוז ירושלים
13-06-1999
נתקבל
תיק מס'

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס. 5772
שינוי 46/97 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי 1/97 לתוכנית שיכון ציבורי מס. 5/09/2
(להלן: התוכנית)
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 6 דפי הוראה בכתב
(להלן: הוראות התוכנית)

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט)

וגליון אחר של תוכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:200
(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:

כ-3143 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכונת קריית מנחם, רח' זהומיי מס. 4, גוש 30435, חלקה 43.

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התוכנית

א. שינוי יעוד שטח משטח לבניין ציבורי ומאזור מגורים רב קומות לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה סטנדרטית בחזיתות הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם לנספח בינוי.

ג. הגדלת שטחי הבנייה המירביים בחלקה וקביעתם ל-6458 מ"ר.

ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה.

ה. קביעת מספר הקומות המירבי ל-5 קומות, וקביעת הגובה המירבי.

ו. קביעת הוראות בינוי.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח ובשלבים לביצועם.

ח. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגת להריסה.

ט. קביעת עציס לשימור.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות הוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס. 5772 זו.

8. הוראות התוכנית:

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

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה הוראות שנקבעו בתוכנית המיתאר וכן ההוראות הבאות:

א. תותרנה תוספות בנייה סטנדרטיות בחזיתות הבניין הקיימות, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס. 1 (בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו-נקודה, בטוש אדום).

ב. מספר הקומות המירבי יהיה 5 קומות, כקיים בשטח. הגובה המירבי יהיה כמסומן בנספח מס. 1.

ג. שטחי הבנייה המירביים בשטח יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			חלקי שירות (במ"ד)			שימושים עיקריים (במ"ד)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
			92	16	76	6366	2183	4183	שטחים מעל למפלס ה-0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
			92	16	76	6366	2183	4183	סה"כ

הערות למבלה:

שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתוכנית זו. תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ו. תנאים למתן היתר בנייה:

1. מתן ערבות מתאימה, להנחת דעת עיריית ירושלים, המבטיחה ביצוע האמור להלן, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

- שיקום כבישים/מדרכות הסמוכים לבניין, במידה שנפגעו בעת הבנייה ע"י מגישי הבקשה להיתר.
- שיקום גינות וצמחייה בתוך החלקה ומסביבה, בהתאם להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר.

2. תיאום עם מחלקת הביוב ומחלקת המים בדבר חיבור תוספות הבנייה למערכת הביוב העירונית ובדבר הטיית קווי ביוב וקווי מים לתנאים מחוץ לשטח תוספת הבנייה, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב ומחלקת המים.

לא תותר השארת תאי ביקורת וקווי ביוב וניקוד מתחת למבנים.

וכן לא תותר השארת צינורות ואביזרי מיס עירוניים בתחום הבנייה.
מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

3. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות בדבר דרישות לבטיחות בפני שריפות.

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

ז. שלבי ביצוע:

תותר בניית תוספות הבנייה בשלבים באופן שהבנייה של התוספת לשתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף, תבוצענה מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל, קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושנייה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

10. עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט באדום, מיועדים לשימור ולא תותר עקירתם.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

12. חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהייה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.

13. בניין גדר מדרגות להריסה:

המבנים, הגדרות והמדרגות המתוחמים בקו ירוק בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין 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 התוכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות שעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצע היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית:

מגישי התוכניות יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוח, 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 שייקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים.

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

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בנייה.

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

חתימת בעלי הקרקע:

טל. _____ ת.ז. _____

חתימת מגישי התכנית:

עליזה אדם
טל. 02-6438999 ת.ז. 2679496

שמעון אלפסי
טל. 02-6413796 ת.ז. 63777940

חתימת המתכנן:
אריין ויזנטל
טל. 02-5323979 ת.ז. 11585254
ויזנטל אדריכלים
אריין ויזנטל
מס' רישוי 28714

תאריך: 20/2/99

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5475
הועדה המהווית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5499 ביום 20/2/99
סמנכ"ל תכנון
אריין ויזנטל