

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5116

שינוי מס' 1/98 לתכנית במ 1973 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית :

תכנית זו תיקרא: תכנית מס' 5116, שינוי מס' 1/98 לתכנית במ/ 1973 ב', (להלן: תכנית).

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.נ.מ. 1: 500 (להלן: התשריט).
ו - 3 תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א). גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.נ.מ. 1: 500 (להלן: נספח מס' 1).

(ב). שני גליונות של חתכים, הערוכים בק.נ.מ. 1: 250 (להלן: נספח מס' 2).

(ג). גיליון אחת של הנחיות בינוי, הערוך בק.נ.מ. 1: 100 (להלן: נספח מס' 3).

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

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ- 28.90 דונם.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכונת רמת שפט, שטח בחלקה הצפון מערבי של השכונה.

גוש : 30566

חלקי חלקות : 1

גוש : 30616

חלקי חלקות : 13, 14, 17, 18, 26, 52, 54, 58, 60, 63, 64

מגרשים מס': 460, 470, 480, 490, וחלק ממגרשים 7-A ו-7-B,

שעפ"י תכנית במ/ 1973 ב'.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

6. מטרות התכנית :
- א. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לשטח פתוח ציבורי .
- ב. קביעת בינוי ופיתוח להקמת בנייני מגורים, בשיטת שכונת "בנה ביתך", בהתאם לנספחי הבינוי.
- ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות שטחי הבניה המירביים ומס' יחידות הדיור המירבי ומס' הקומות המירבי גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בתכנית.
- ד. קביעת קווי בנין מירביים בכל מגרש.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתכנית .
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בדבר חלוקה חדשה בהסכמה.

7. כפיפות לתכנית :
- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מעת לעת, הוראות תכנית מס' במ/ 1973 ב' וכן ההוראות שבתכנית מס' 5116 ז'.

8. הוראות התכנית :
- הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא פרטי מפות הרקע שעליהן נערכו התשריט והנספחים אם אינם מצוינים במקרא). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. הקלות :
- נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק ועל פי סעיף 63 (7) לחוק התכנון ובניה) כי קווי הבניין וגובה הבניה המירבי שעפ"י התכנית הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות של תכנית במ/1973 ב' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד וכן ההוראות הבאות: (א). תותר הקמת בנייני מגורים דו משפחתיים בשטחי מגרשים חדשים מס' 2 עד 39, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-3 ובכפוף להוראות המפורטות להלן.

(ב). מס' יחידות הדיור המירבי:

1. בכל אחד מהמגרשים החדשים מס' 2 עד 39 תותר הקמת שתי יחידות דיור.
2. אופן חלוקת שטח המגרש בין שתי יחידות הדיור בכל אחד ממגרשים מס' 2 עד 10 (כולל) ו- 27, 28, 29, יקבע לעת מתן היתר הבניה וירשם בספרי המקרקעין בהתאם.
3. אופן חלוקת שטח המגרש בין שתי יחידות הדיור בכל אחד ממגרשים מס' 11 עד 26 כולל ו- 30 עד 39 כולל, יהא כמפורט בנספח מס' 1.
4. סה"כ מס' יחידות הדיור בשטח התכנית יהא 76 יחידות דיור (ג). שלבי מתן היתר הבניה ושלבי הקמת הבניינים:
 1. במגרשים חדשים מס' 27, 28, 29 - 2 תאושר בקשה אחת להיתר בניה עבור כל הבניה במגרש בשלמותו. יש להראות בבקשה להיתר בניה את החלוקה ל- 2 יחיד. הבניה של שתי יחידות הדיור כאמור תהא בהינף אחד בלבד.
 2. בכל אחד ממגרשים מס' 11 עד 26 ו- 30 עד 39 תהא חלוקת משנה כמסומן בנספח מס' 1 באותיות א' ו- ב'. בכל אחד מהמגרשים כאמור תיבנה שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף בינהן. קיר משותף זה יהיה חופף את גבול חלוקת המשנה בכל מגרש. לא תותר הגשת היתר בניה אלא למגרש בשלמותו. לחילופין תותר הגשת היתר בניה עבור יחידת דיור אחת במגרש ובלבד שבקשה זו תהא מלווה בנספח בינוי בקנה מידה 1:250 למגרש בשלמותו שיגדיר את מעטפת הבניה, המחייבת את פיתוח המגרש בשלמותו. במקרה בו תבנה יחידת דיור אחת מבין שתי יחידות הדיור המותרות, יצופה הקיר המשותף ביניהן,

באבן טבעית מרובעת ומסותת על מנת לשוות לבנין מראה
גמור, עד לבניית יחידת הדיור הגובלת.

(ד) שטחי בניה:

שטחי הבנייה המרביים בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלאות שלהלן:

1. בכל אחד ממגרשים מס' 10, 29.

שימושים עיקריים במ"ר	חלקי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר	
120		120	שטחים מעל מפלס + 0.00
140	מיגון מחסן 24	164	שטחים מתחת מפלס + 0.00
260		284	סה"כ

2. בכל אחד ממגרשים מס' 9, ו-28

שימושים עיקריים במ"ר	חלקי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר	
260	מיגון	260	שטחים מעל מפלס + 0.00
--	מחסן 24	24	שטחים מתחת מפלס + 0.00
260	--	284	סה"כ

3. בכל אחד ממגרשים 2 עד 8, ו-18 עד 27

שימושים עיקריים במ"ר	חלקי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר	
300	מיגון	300	שטחים מעל מפלס + 0.00
--	מחסן 24	24	שטחים מתחת מפלס + 0.00
300		324	סה"כ

4. בכל אחד ממגרשים 11 עד 17, 30 - 39

סה"כ במ"ר	חלקי שירות במ"ר	שימושים עיקריים במ"ר	
130		130	שטחים מעל מפלס + 0.00
194	מיגון מחסו 24	170	שטחים מתחת מפלס + 0.00
324		300	סה"כ

הערות לטבלאות:

* מודגש בזאת כי שטחי הבניה המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה לרבות שטח מחסן של 12 מ"ר ליחידה, למעט שטח חניה לפי התקן שייקבע לעת מתן היתר בניה, ושטחי מיגון (ממ"ד / ממ"ק) בהתאם לנדרש בחוק.

* שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

* מודגש בזאת כי שטחי הבניה המפורטים לעיל אינם חורגים משטחי הבניה המירביים שאושרו בתכנית מס' 1973 ב', החלה בשטח קודם הפקדת תכנית מס' 5116 זו.

(ה) קווי הבניין המרביים:

קווי הבניין המרביים בכל מגרש יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום וכמצוין בנספח מס' 1.

(ו) תכסית בניה:

תכסית הבניה בקומת הקרקע לא תעלה על 100 מ"ר ליחידה.

(ז) מספר הקומות וגובה בנין:

1. מספר הקומות המירבי יהא שתי קומות.
2. גובה מפלס הכניסה לבנין לא יעלה על הגובה המצויין בנספחים 1-3.
3. תותר גמישות של + 0.50 - מי מהמפלסים המצויינים בנספחי הבינוי לעת מתן היתר בניה.

4. מודגש בזאת כי נספח מס' 2 מחייב בכל הקשור למספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך ולמפלסי הבינוי והפיתוח המפורטים בו, בכפוף לאמור לעיל בסעיף קטן 3 לעיל.
5. גובה הקירות החיצוניים לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס המצויין בנספחים כמפלס הכניסה או הנמוך ביותר ועד למעקה הגג.
6. גובה שיא הגג לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס $0.00 +$.
7. גובה מסד לא יעלה על 1.0 מ' מעל למפלס פני הקרקע הסופיים הסמוכים.

(ח). איסור בניה על עמודים:

אסורה בניה של קומת עמודים שלימה או חלקית.

(ט). מרתפים:

תותר הקמת קומת מרתף עבור חלקי שירות מתחת לשתי קומות המגורים בתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ- 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופית ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום קווי הבנין ומשטחי הבניה המירביים בכפוף לאמור בסעיפים (ג) ו- (ד) לעיל.

(י). חומרי בניה:

1. כל הקירות החיצוניים של הבניין יצופו באבן טבעית מלבנית ומסותתת בנויה בשורות אופקיות.
2. לא תותר בניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות).
3. קירות תמך וגדרות ייבנו באבן טבעית, מלבנית ובנויה בשורות אופקיות בפנים הפונים לרחוב.
4. לא יותר שימוש בבטון חשוף אלא באלמנטים עיצוביים כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי דודי שמש, וכיו"ב בתנאי שיהיו בגוון האבן. חל איסור בשימוש בחומרים קלים כגון פי.וי.סי, אסבסט, אלומיניום וכיו"ב לגבי המיסתורים דלעיל.
5. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן.
6. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה, והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
7. פתחי הבניין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות וארכות).
8. עמק האבן בפתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
9. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
10. אבן הקדקד (קופינג) במעקות הבניין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות המעקה או הגדר.

11. קירות וגדרות בגבול מגרש קדמי ואחורי ובגבול בין מגרשים יבנו בהתאם לפרטים אשר בנספחים 3 - 1.

12. גדר קלה על קירות אבן יהיו בהתאם לפרט בנספח מס' 3.

13. מרפסות תהיינה מרוצפות ולא יותר גמר אספלט, בטון וכיו"ב.

(יא). גגות, קולטי שמש, אנטנות

הגגות יהיו גגות שטוחים ומרוצפים.

קולטי שמש והדוודים יוסתרו במיסתור אשר יבנה מחומר המבנה ויהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה.

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

(יב). מבנה עזר

לא תותר הקמת מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי למעט חניה מקורה.

(יג). גדרות וקירות תמך.

גובה גדרות וקירות תמך לא יעלה על 4 מ', במידה והפרש הגובה בין מפלס פני הקרקע גדול מ- 4.0 מ' יבנה קיר תמך נוסף בנסיגה של 1.5 מ'.

(יד). חניה

בכל מגרש יוקצו שני מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש, כמפורט בנספח מס' 1.

מידת רחבת החניה נטו לא תעלה על 5.0 מ' אורך ו- 3.3 מ' רחב בבית יורד, ו- 5.0 מ' אורך ו- 3.8 מ' רחב בבית עולה.

(טו). חניה מקורה עילית:

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חניה מקורה עילית אחת בהתאם למפורט בנספחים 3-1. מידות המוסך נטו לא יעלו על 5.0 מ' אורך ו- 3.8 מ' רחב. המוסך יבנה בהתאמה אדריכלית לבנין.

(טז). קווי שרותים

יותר מעבר קווי תשתית תת קרקעים כגון: התשתית- ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכיו"ב בתחום מגרשי המגורים בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

(יז). מערכות תשתית תת קרקעיות

כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהיינה תת קרקעיות לרבות מערכת חשמל וטלפון.

(יח). תנאים למתן היתרי בניה ותנאים למתן טופס 4 בשטח:

1. לא ינתן היתר בניה ראשון לבצוע עבודות חפירה ו/או בניה בשטח

התכנית אלא לאחר חתימת מגישי הבקשה להיתר על התחייבות לפיו

- הם אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר שאושר על ידי עיריית ירושלים, ולאחר שתנתן ערבות כספית מתאימה להנחת דעת מהנדס העיר, להבטחת ביצוע האמור לעיל.
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה בניית קיר התמך ההיקפי בתחום התכנית (לאורך מגרשים 9-14 : 27-39), בהינף אחד, למניעת דרדרת לכוון המדרון ולמניעת פגיעה בעבודות הפיתוח לנופש פעיל, שבוצעו על ידי קק"ל בשטח שמורת הטבע, הגובלת.
3. כל הבקשות להיתרי בניה יוכנו ויוגשו על ידי אדריכל רשום.
4. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים בכל הנוגע לפיתוח ולבינוי כולל גובה מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי קומות, מפלסי קירות תומכים, חמרי גמר לבנינים, שבילים גדרות וכו' של פרט אחר שיידרש על ידי מהנדס העיר בכפוף לאמור בסעיף 10 דלעיל.
5. תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח התכנית היא הגשת תכניות תנועה ושיוך חניה וכן תכנון מפורט של התחברות כביש מס' 7 שעפ"י תכנית מס' במ/ 1973 ב' לכבישים שבתחום תכנית מס' 5116 זו לאישור המחלקה להיסדרי תנועה ואגף הדרכים בעיריית ירושלים על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
6. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם אגף הביוב, מגישי הבקשה להיתר, יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
7. תנאי למתן היתר בניה חפירה ראשון בשטח התכנית היא הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח לאישור המחלקה לשיפור פני העיר על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- התכנון המפורט יכלול בין היתר מפלסי פיתוח, קירות תמך, פירוט גינות ונטיעות, ריהוט רחוב (ערוגות, ספסלים פחי אשפה וכדומה) מערכת השקיה וכדומה.
- ביצוע פיתוח השטח לרבות נטיעת עצים בוגרים בשטחי המדרכות יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
8. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתכנית, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- לא ינתן טופס 4 /או תעודת גמר ראשוניים בשטח התכנית אלא לאחר השלמת ביצוע פיתוח השטח שבתחום השטח הפתוח הציבורי (מגרש חדש מס' 1), להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ע"י

מגישי התכנית ועל חשבונם.

11. שטח פתוח

ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראה הבאה:
(א) ראה סעיף 10 (יחי) 8 לעיל.

12. דרכים:

תואי הדרכים ורחבן יהיה כמצויין בתשריט.
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
ב. ביצוע כל הדרכים יהיה על מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. ביצוע התכנית: מיד לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה בהסכמה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המקומית ללשכת רשום המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום את החלוקה לפי סעיף 125.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

15. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

16. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם 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 תשתית) 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 אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל 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 מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל עבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חברות

אין להחזיר את המסמך לבעליו או למי שבידו אלא להגישו למשרד הפנים מיד עם קבלתו.
 אין להעתיק את המסמך או לשכרו או להעבירו לאחרים או לפרסמו או להעבירו למי שבידו אלא להגישו למשרד הפנים מיד עם קבלתו.
 המסמך הוא חלק מהארכיון המרכזי של משרד הפנים והוא נמצא בבעלות ממשלת ישראל.
 המסמך הוא חלק מהארכיון המרכזי של משרד הפנים והוא נמצא בבעלות ממשלת ישראל.
 המסמך הוא חלק מהארכיון המרכזי של משרד הפנים והוא נמצא בבעלות ממשלת ישראל.

05-08-2002

הודעה בלתי חתומה מאת משרד הפנים על הוצאתו לפועל של תקנות המסמך המרכזי.
 הפרתו ע"י מי שרכש את המסמך או מי שבידו המסמך או מי שבידו המסמך או מי שבידו המסמך.
 על כל זכות אחרת העומדת לזכות המסמך מאותה תאריך ואילך.
 עמוס המרמון, אדריכל המחוז
 ממו"ע - מחוז ירושלים

מנהל מקרקעי ישראל

בעסקה:

רח' יפו 239, רוממה ירושלים

טל' 02-5318888

מוריה, חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

מגיש התכנית:

ככר ספרא 2, קריית העירייה בע"מ ת.ד. 1258

טל' 02-2976136

7616

7627

6948

חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

נודלמן בינה אדריכלים לנודלמן נייב - אדריכלים

עורך התכנית:

רח' שרת 82, ת"א 62504

רח' משה שרת 82, תל-א 5467707, טלפקס: 5467707

03-5467080

2.7.02

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5116
 הועדה המחוזית הנלווית לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 1108
 3108
 מנהלת האגף לתכנון מתאר מקומיות ומפורטות