

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5924 א'

שינוי מס' 01 / 1 לתכניות מס' 1713, 1978 א', 3907, 3907 א', 2059 ושינוי מס' 01 / 1 לתכנית שיכון ציבורי 5/22/2 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5924 א', שינוי מס' 01 / 1 לתכניות מס' 1713, 1978 א', 3907, 3907 א', 2059 ושינוי מס' 01 / 1 לתכנית שיכון ציבורי 5/22/2 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי לבניין מס' 24 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 4172 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' נוה יעקב רח' 9.3. חיות מס' 24 ומרפאה ברח' ויקטור ויליוס. גוש 30645 חלקות 33, 16. שטח בין קואורדינטות אורך 172.875 ל- 172.950 לבין קואורדינטות רוחב 138.800 ל- 138.925. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

א. שינוי יעד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד, מאזור מגורים 3-4 קומות ומשטח לבנין ציבורי לאזור מגורים מיוחד.

ב. ביטול חלק מתוספות הבניה שאושרו בתכנית מס' 3907 וקביעת בניו לתוספות בניה סטנדרטיות במקומן לבנין מס' 24 לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח בינוי.

ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה 16 וקביעתם ל- 3574.92 מ"ר (בנין 24), מתוכם 3165.86 מ"ר שטחים עיקריים ו- 409.06 מ"ר שטחי שירות.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

ו. איחוד וחלוקה מהדש בהסכמה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1713, 1978 א', 3907, 3907 א', 2059 ו-5/22/2 וההוראות שבתכנית מס' 5924 א' זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות 1713, 2059, 3907, 3907 א' וכן ההוראות שבתרשיט צ 5/22/2 לגבי אזור מגורים 3-4 קומות, בשינויים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בחיתות בנין 24 לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קרי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן.

בנין מס' 24

סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	שטחי שירות		שטחים עיקריים			סה"כ מ"ר	מוצע	מאושך
		מוצע	מאושך	מוצע	מאושך				
3335.46	169.60	0	169.60	3165.86	854.74	2311.12	0.00	0.00	
239.46	239.46	0	239.46	0	0	0	0.00	0.00	
3574.92	409.06	0	409.06	3165.86	854.74	2311.12			

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ג) מס' הקומות המירבי לבניין מס' 24 יהא 4 קומות.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מס' יח"ד בבנין מס' 24 יהא 32 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי לתת היתר בניה בשטח, ע"י המבקש היתר בניה.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול של אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ז) הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלק מעמודה (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכ"ו) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וניקוז לרווחת הדירה שמעליה.

10. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום-כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנינים ציבוריים.

11. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.

12. אנטנות סלולריות ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחד בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוד שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. ביצוע התוכנית:

לאחר אישור תוכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזה על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה:

- א) התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו שני עותקים של התוכנית בהתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית. אלה אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ותעשה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם.
- ג) לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה בשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות לרבות חלקי חלקות שמתוך לשטח התכנית; בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה אל מחוץ לגבולות התכנית.

17. היטל השבחה:

- א) הועדה 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.

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 ובין 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.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי וזו תהיה כפומה
 רשויות השטח המסבירות לנו כי זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עליו הסכם מתאים
 בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועל כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו ככח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
 שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנסיון מבט המיטת

20-05-2001

עמוס המרמן, אדריכל המהוו
 ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

רחוב יפו 216, ירושלים

טל: 02-5318888

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאג"ח
 חתימתנו על התכנית היא כבעלי ענין
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (גלגל)

6.5.01

חתימה

עיריית ירושלים אל"מ בן/בן/בן

ככר ספרא 1, ירושלים

טל: 02-6297777

חתימת מגישי התכנית:

יוסף צרפתי, נוה יעקב 24/31

טל: 02-5851362 ת.ד. 014311302

Handwritten signature
 חתימת המתכנן

ארקדי מרקוביץ

בן-אבא מרקוביץ אדריכלים

רחוב קדימה 59, ירושלים 97229

טל: 02-5710710 ת.ד. 308644640

תאריך 4/4/01

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי וזו תהיה כפומה
 לאישור רשויות השטח המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עליו הסכם מתאים
 בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועל כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו ככח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
 עמוס המרמן, אדריכל המהוו
 ממ"י - מחוז ירושלים

16-05-2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5924
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2100 ביום 10.10.01
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 5924
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2100 ביום 10.10.01
 יו"ר הועדה