

1050436

082.tkn

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5702

שינוי 1/97 לתכניות מס' 911 ו 1039

(שינוי תכניות מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5702, שינוי מס' 1/97 לתכניות מס' 911 ו 1039 (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 בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). גליון אחד של נספח בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1), וגליון אחד של תכנית הסדרי תנועה וחניה למגרש חדש מס' 1 הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 8.0 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת בית הכרם, השטח הידוע כ"מעון ויצו", רח' החלוץ 74; ממזרח לרח' החלוץ ומצפון לרח' הסוללים. גוש 30154: חלקות 61 וחלק מחלקות 48, 49, 51, 86, 78, 88, 100. הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לשטח למוסד, לאזור מגורים 4 מיוחד ולשטח לתחנת טרנספורמציה.
- (ב) חלוקת חלקה 61 בגוש 30154 לשלושה מגרשים חדשים.
- (ג) קביעת בינוי ופיתוח בשטח מגרש חדש מס' 2 להקמת בנין מגורים, בהתאם לנספח בינוי.
- (ד) הגדלת אחוזי בניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 2 תוך קביעת שטחי הבניה ל- 1,185 מ"ר, מתוכם 787.32 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ה) הגדלת מספר הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 2 מ- 2 קומות ל- 3 קומות מעל לקומת חניה תת-קרקעית.
- (ו) קביעת קוי בנין חדשים להקמת בנין המגורים החדש.
- (ז) קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בבנין המגורים כאמור ל- 8 יח"ד.
- (ח) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.
- (ט) קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- (י) קביעת הוראות בדבר עצים לשימור.
- (יא) קביעת הוראות בדבר פיתוח השטח, לרבות הסדרת הכניסות למתחם מרח' הבנאי ורח' החלוץ וביצוע הסדרי תנועה וחניות בשטח מגרש חדש/ מס' 1 ושטח לחניה בחלק מחלקה 100 שבגוש 30154 לטובת מגרש חדש מס' 1.
- (יב) קביעת הוראות בדבר גדרות להריסה, עצים לשימור ועצים לעקירה.
- (יג) חלוקה חדשה, בהסכמת הבעלים.

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' 911, 1333 א ו- 1039 וההוראות שבתכנית מס' 5702 ז.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים 4 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום עם קווים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת בנין מגורים חדש בשטח מגרש חדש מס' 2 בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. מודגש בזאת כי קוי הבנין בתכנית הם מחייבים וכל שינוי בקוי הבנין יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשנ"ב 1992. המרפסות המוצעות ושאר האלמנטים בנספח הבינוי לא יחרגו מקוי הבנין המוצעים.

(ב) מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות מעל קומת חניה. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ג) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 2 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שימושים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
787.32	53.49	840.81	שטחים מעל למפלס ה- 0.0
—	344.24	344.24	שטחים מתחת למפלס ה- 0.0
787.32	397.73	1,185.05	סה"כ

הערות לטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 8 יח"ד.

(ה) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים על רקע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מיגבלת זמן ושימוש ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מודגש כי לא תותר חסימת שטח זה בשום אמצעי שהוא.

(ו) הוראות בניה באבן

1. הבניה תהיה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת בסיתות מסמסם.
 2. באבני הפינה לא תותר לבניה אבן שצלעה קטנה מ- 15 ס"מ.
 3. בפתחי הבניה יהיו מזוזות, משקופים ואדנים מאבן בעובי שלא יפחת מ- 15 ס"מ ובסיתות מוטבה עדין. יותר שילוב אלמנטים מבטון חשוף, בהתזת חול או מסותת וכן אלמנטים מפלדה, או אלומיניום כמפורט בנספח מס' 1.
 4. הגדרות יבנו מאבן דוגמת הבנין, עם אבני פינה כנ"ל.
 5. אבן הקדקד (קופינג) תהיה כדוגמת אבני הבנין והגדרות, מסותתת ובעובי שלא יפחת מ- 6 ס"מ.
 6. כיחול יהיה בגוון האבן.
- (ז) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד, שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הקומות המירבי, ממגבלת גובה הבניה המירבי וממגבלת קווי הבנין המירביים, וממגבלת שטחי הבניה המרביים וכן כאמור בסעיף 9 א' לעיל.

(ח) תנאים למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 2:

1. הגשת תכנון מפורט של כביש הגישה מרח' הבנאי עד למגרש חדש מס' 2, (רח' הסוללים), כולל תיעול, תאורה והסטת הגדר הקיימת והמדרגות המובילות אל שביל הגישה לבנין שבחלקה מס' 48 בגוש 30154, לאישור מח' הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם וכן ביצוע הדרך, הגדר והמדרגות הנ"ל במקומם החדש בהתאם להוראות תכנית מס' 5702 זז, על ידי בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם ולשביעות רצון עיריית ירושלים. שינוי מערך הגידור, מערך החניה הקיימת, השערים וביתן השומר במגרש חדש מס' 1 וכן הרחבת משטח החניה בחלקה מס' 100 שבגוש מס' 30154, יהיה,

- כתנאי ראשון להיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 2.
 להבטחת ביצוע כל העבודות הנ"ל יפקידו בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 2
 ערבות בנקאית, שתקבע ע"י העיריה כתנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 2.
 מודגש בזאת כי בנוסף לאמור לעיל, לא ינתן היתר בניה למגרש חדש מס' 2 אלא
 לאחר השלמת ביצוע בפועל ובעין של שינוי מערך הגידור, מערך החניה הקיימת,
 השערים, ביתן השומר והרחבת משטח החניה בחלקה 100.
 לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע סלילת כביש
 והסטת הגדר והמדרגות ברח' הסוללים כאמור, להנחת דעת מח' הדרכים.
 2. תנאי למתן היתר בשטח מגרש חדש מס' 2 הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר
 העתקת קוי ביוב הקיימים בשטח לתואים חלופיים, ע"י מגישי התכנית ועל
 חשבונם בפיקוח מח' הביוב.
 העתקת הקווים כאמור תהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש
 חדש מס' 2.
 מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 2 הוא הגשת תכנון מפורט
 של פיתוח שטח המעבר עם זיקת ההנאה לציבור בתחום התכנית, לאישור
 המח' לשיפור פני העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 ביצוע פיתוח השטח כאמור בהתאם לתכנון המפורט לרבות נטיעת עצים
 בוגרים, הצבת ספסלי ישיבה ופריסת מערכת השקיה יהא ע"י מגישי התכנית
 ועל חשבונם בפיקוח המח' לשיפור פני העיר, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח מגרש חדש מס' 2 הוא
 השלמת ביצוע הפיתוח כאמור, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.
 4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות.
 6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר אישור תכניות האינסטלציה
 של הבנין וחיבורו למערכת המים העירונית הקיימת באזור.
 7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר שנאים
 בשטח המגרש כמפורט בנספח מס' 1.
 8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר פירוק רשת החשמל
 העילית הקיימת בצומת רח' החלוץ והעתקתה אל מתחת לקרקע, ע"י מגישי
 התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה.

מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 /או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים וחברת החשמל.
(ט) חימום הבנין יהא באמצעות גז או חשמל.

10. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות עליו ההוראות הבאות:
א. ראה סעיף 9.9(ח)1. לעיל.
ב. ראה סעיף 12.12 (ג) להלן.

11. שטח עם זיקת הנאה לציבור:

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש שחור הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ויתאפשר בו שימוש למעבר לציבור הרחב, ללא הגבלת זמן ומקום.

12. חניה:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא עם תשוכנע, כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנין שיוקם בשטח.
(ב) החניה בשטח מגרש חדש מס' 2 יהיה כמפורט בנספח מס' 1. מקומות החניה במגרש חדש מס' 2 יהיו ע"פ תקן חניה התקף לעת מתן היתר בניה וע"פ תכנית חניה מפורטת שתאושר לעת מתן היתר בניה.
(ג) מקומות החניה במגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בנספח מס' 2.

13. אזור מגורים 5:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה הוראות תכנית המיתאר לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראה שבסעיף 9.9(ח)1.

14. גדר להריסה:

הגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה במגרש חדש מס' 2.

15. דרכים:

- תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות, קיימות או מאושרות.
- (ב) ביצוע הדרך בין רח' הבנאי ומגרש חדש מס' 2 ותכנונה, יהיה בהתאם לאמור בסעיף 9. (ח) 1 לעיל.

16. ביצוע התכנית:

- (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, בתחום המותחם בתשריט בקו תכול מקוטע בלבד.
- (ג) מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- (ד) במדה שלא תוגש תוך 3 חדשים תצ"ר כאמור לעיל תכין הועדה המקומית את התצ"ר הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר ראשון בשטח.

17. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- (א) מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות) לשם אישורה ככשרה לרישום.
- (ב) אושרה התצ"ר, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

18. עצים לשימור:

- העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ולא תותר עקירתם.

19. עצים לעקירה:

העצים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה. יש לתאם את העקירה עם מח' הגנות בעירית ירושלים.

20. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית, השטחים מיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

21. שטח לתחנת טרנספורמציה:

(א) לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד בשטח התכנית.
(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה. בשטח זה יוקם חדר שנאים כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בסעיף 9. (ח) 8 לעיל.

22. אנטנות רדיו וטלוויזיה:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

23. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

24. 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.

22. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב
ולאו ניקוז ולאו תא ביוב ולאו דרך ולאו עמוד תאורה, ולאו קו תאורה ולאו
מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות
התשתית) המצויות 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 וכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים קו
ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח 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.

חתימת בעלי קרקע:

*מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים.

רח' יפו 216 בנין שערי העיר י-ם טל' 5318870.

חתימת מגישי התכנית:

*יו"ל. הסתדרות שלמית לנשים ציונות.

הסתדרות עובדי הנשים ציוניות
מס' ו- 005732, טל' 03-6923949, פקס 03-8923951

אורי גוטמן
זולק הנג

שד' חזד המלך 38 ת.ד. 33159 תל-אביב 64237. טל' 03-6923949, פקס 03-8923951

*הדר יאיר ת.ז. 024451155 רח' הילל 24 ירושלים, סלפון: 6251166

*הדר ליאת ת.ז. 059837196 רח' הילל 24 ירושלים, סלפון: 6251166

*הדר גולן ת.ז. 025543984 רח' הילל 24 ירושלים, סלפון: 6251166

חתימת המתכנן:

אייר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ת.ד. 8432 ירושלים 91083 טל' 5635770.

תאריך: 21 ביולי 2003.

יאיר גוטמן

אדריכלים ומתכנני ערים

ירושלים-3-8432

ת.ד. 8432

אין לגר התנגדות עקרונית לתכנית, תנאי שזו תהיה כפומה
לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנון או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים
בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הגדול ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועשוי כל דין.
למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה אף יעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
16-09-2003
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על כוחנו לבטל בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועשוי כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
5702
אישור תכנית מס' 5702
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1602 ביום 29.10.03
סמנכ"ל תכנון
אזק הועדה