



מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 5040  
שינוי מס' 1/95 לתכנית 3194  
(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

(1) שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5040,  
שינוי 1/95 לתכנית מס' 3194  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

(2) מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן התשריט), וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקני"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- 1488 מ"ר.

(5) מקום התכנית:

ירושלים שכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 2.  
גוש: 30413, חלקה: 44.

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

(6) מטרות התכנית:

- א. ביטול תוספות הבנייה המאושרות בתכנית מס' 3194 בחזית הצפונית של הבניין, לדירות הקיימות בקומה ג'.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל קומת מסד ושלוש קומות מגורים קיימות, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ג', בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספות בנייה בחזית הדרומית של הבניין, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ד. קביעת שטחי הבנייה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1, ל- 2473.03 מ"ר, מתוכם 2173.62 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- ה. קביעת קווי בניין לתוספות הבנייה כאמור.

1. קביעת מסי הקומות המירבי ל-4 קומות מעל קומת המסד.
2. איחוד וחלוקה חדשה.

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 שבתכנית מס' 3194 וההוראות בתכנית מס' 5040 זו.

8) הוראות התכנית:

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

9) הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 7/63 לחוק התכנון והבנייה), כי הבינוי שע"פ התכנית ממצא את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בנייה, או הקטנת מרווחים שלא עפ"י הוראות התכנית תיראה כסטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 1(1) לתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

10) אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפסים צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות עליו הוראות תכנית מס' 3194 לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. בנינוי לאמור בהוראות תכנית מס' 3194, מבוטלות בזאת תוספות הבנייה המאושרות בחזית הצפונית של הבניין בקומה ג'. שטחי הבנייה המאושרים לתוספת זו מבוטלים גם כן.

ב. במקום האמור לעיל תותר תוספת קומה מעל קומת המסד ושלוש קומות המגורים הקיימות, לשם הרחבת הדירות שבקומה ג', בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. תותר בניה בחזית הדרומית של הבניין הקיים, לשם הרחבת הדירות הקיימות בה, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

ד. תותר תוספת בנייה בחלקו הצפון מערבי של הבנין בקומת המסד, לשם תוספת יחידת דיור בשטח בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ה. תותרנה תוספות בנייה בחזית הצפון מערבית, בחזית הדרומית ובחזית המערבית של הבנין, לשם הרחבת הדירות הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ו. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור עם סימון X הם קווי בניין המאושרים בתכנית 3194 והמבוטלים בזאת.

ז. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		חלקי שירות (במ"ר)		שימושים עיקריים (במ"ר)		
מחצת בתכנית מס' 5040 זז	מאושר בתכנית מס' 3194	מחצת בתכנית מס' 5040 זז	מאושר בתכנית מס' 3194	מחצת בתכנית מס' 5040 זז	מאושר בתכנית מס' 3194	
695.54	1702.05	296.68	—	398.86	1702.05	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
76.24	—	3.53	—	72.71	—	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
771.78	1702.05	300.21	—	471.57	1702.05	סה"כ

הערות לטבלה:

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

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

ח. הבניה תהיה בטיח כדוגמת הבניין הקיים.

ט. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים אדריכליים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיה חריגה ממספר הקומות, משטחי הבניה המירביים, מגובה הבניה המירבי ומקווי הבניין המירביים.

י. לא תותר תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית, למעט האמור בסעיף קטן ד' לעיל, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מס' יחידות הדיור הקיימות הוא 18 יחידות דיור.

יא. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א.

יב. מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה יעתיקו על חשבונם את כל המתקנים המשותפים על גג הבנין הקיים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר, אל גג הבנין החדש, לרבות אנטנות טלוויזיה ורדיו, דודים וקולטי שמש, כתנאי בלתי נפרד מהיתר הבניה.

יג. כמו כן יבצעו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה גישה לגג החדש לשימוש כל דיירי הבנין כמפורט בנספח מס' 1. מודגש כי הגישה לגג החדש תהא חופשית לכל דיירי הבנין ללא מיגבלת זמן ושימוש.

יד. ראה סעיף 21 להלן.

טו. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בישיבתה מתאריך 23.6.1996, ההוצאות של הכנת התכנית יחולו על כל דיירי הבנין. תנאי למתן היתר בניה הוא גביית הוצאות התכנית ממגישי הבקשה להיתר, ע"י מגישי התכנית.

#### (11) הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3194, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5040 זו, ממשיכות לחול.

#### (12) חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

#### (13) דרכים:

תווי הדרכים והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

#### (14) הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15) ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

16) חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ד' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים המדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.  
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

17) 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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18) אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19) קולטי שמש על הגג:

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

20) היטל השבחה:

א. הוועדה 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.

מגישי הבקשה להיתר 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 שנקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקנו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר 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 הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

רח' בן יהודה 34, ירושלים

טל': 02-6254121

חתימת מגישי התכנית:

מארטיווטי אוריאל ואורית

רח' גואטמלה 2, ירושלים

טל': 02-6432419

חתימת המתכנן:

לנדסבדג אורית, אנג'ל אורנה

רח' גיחון 11 א', ירושלים

טל': 02-6735782

התקנת מערכת הביוב, בתנאי שיש  
 יאחד עם רשויות המבחן הכוספות.  
 והתייחסו הינה לצרכי המבחן בלבד, אין בה כדי להקנות  
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
 המבוקש כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם  
 מתאים במינו, ואין היתכנותו זו באה במקום הסכמת כל  
 בעל זכות היטח המבחן ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
 כל הנהג ופסי' כל דין.  
 לניצן המז' המ' ייעתר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
 יזימו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו  
 על התכנית הז' זו הודעה בקיום הסכם באכזר ו/או  
 ויתור על זכויותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
 יתנו על פיו זכויות בלתיקן כשהוא, ו/או על כל זכות  
 ירה ה' ייורה לנו ככה הסכם באכזר ופסי' כל דין.  
 שכן התייחסנו ניתנת אד ורק ייחזקו כד' הכוונ' ה'  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ירושלים  
 5-2-97

אוריאל ואורית  
 אוריאל ואורית

אוריאל ואורית  
 אוריאל ואורית

עמליה אברמוביץ  
 ס/אד' - רח' מחוז  
 מ"י - 111 ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 5010  
 הועדה המחוזית המליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 10/96 ביום 23.6.96  
 סמנכ"ל תכנון  
 רא' העדה