

9

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5699

שינוי 1/97 לתכנית מס' 1502 ד'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5699 שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 1502 ד' התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי 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.

כ- 1594 מ"ר.

4. שטח התכנית:  
ירושלים, שכי סנהדריה המורחבת, רח' מבוא בן ציון ידלר ב/ 106 .  
גוש 30244 חלקה 176, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:  
6. מטרות התכנית:  
(א) ביטול חלק מהבינוי המאושר להרחבת הדירות הקיימות בבנין שעפ"י תכנית 1502 ד' וקביעת בינוי חדש במקום הבינוי המבוטל, בהתאם לנספח מס' 1.

(ב) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח ל- 3409 מ"ר מתוכם 3170 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ד) קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבנים לביצועם.

(ה) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן והוראות תכנית 1502 ד' שלא בוטלו במפורש ע"י תכנית 5699 זו, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5699.

#### 7. כפיפות לתכנית:

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

#### 8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

#### 9. אזור מגורים 2

##### מינחד:

(א) חלק מהבינוי המאושר בתכנית מס' 1502 ד' בשטח חלקה 176, מבוטל בזאת עפ"י המסומן בתשריט בקו נקודה עם X ברקע.

(ב) תותרנה תוספות בניה חדשות להרחבת הדירות הקיימות  
בבנין בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין  
המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לתוספת חדרים.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטח שרות במ"ר				שטח עיקרי במ"ר				
	סה"כ	מאושר עפ"י תכנית 1502 ד'	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	מאושר עפ"י תכנית 1502 ד'	קיים	
2845	19	---	19	---	2826	233	413	2180	מעל מפלס 0.00
564	220	---	34	186	344	104	---	240	מתחת מפלס 0.00
3409	239	---	53	186	3170	337	413	2420	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה  
ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות  
ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ד) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור חדשה  
בגין תוספות הבניה המוצעות כאמור, ולהבטחת האמור לעיל  
תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית  
ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בשטח.

(ה) הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

1. בנית תוספות החדרים / או במרפסות תהיה מאבן מסוג  
גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבנין הקיים, ולפי גבהי  
הקומות הקיימים.
2. אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל  
חזית הבנין ויצוינו בהיתר הבניה.

3. מישקי בנית האבן בתוספת החדרים ו/או המרפסות יותאמו למישקים בבנין הקיים תוך עיבוד מקצועי של התפר.
4. עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הזהים לאלה שבבנין הקיים (מימדי הפתחים, עיבוד מסביב לפתחים, מסגרות, נגרות, תריסים, מסתורי כביסה וכדו').
5. אבן הקודקור (קופינג) במעקות התוספות ובגדרות תהיה אבן טיבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. בקשה להיתר בניה תוגש על רקע תכנית מדידה מצבית מעודכנת של המגרש, ערוכה ע"י מודד מוסמך.
2. מתן היתר בניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות הסמוכות בכל הנוגע לאיורור, תאורה ואיכות חיים.
3. תותר בנית תוספת הבניה בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או קומה ראשונה ושניה בלבד וכדו') יתווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.
4. היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתית הנמצאות בתחומי המגרש, במידה והדבר ידרש עבור בנית תוספות הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם.
5. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש שיפורים בחלקים המשותפים של הבנין ושיפורים בחזיתות הבנין הקיימות לפי שיקול דעת מהנדס העיר.
6. תנאי למתן היתר בניה במקום בו התוספת מתבצעת מעל מבנה קיים הוא הגשת חוות דעת הנדסית מוסמכת שתאשר שהתוספת אפשרית ושאינה פוגעת ביציבות הבנין.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת קוי ביוב קיימים אל מחוץ לשטח תוספות הבניה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לא תותר השארת תאי ביקורת או קוי ביוב וניקוז קבורים מתחת לבנינים.

מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.  
8. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות מתאימה, ממגישי הבקשה להיתר להנחת דעת עיריית ירושלים, המבטיחה ביצוע האמור להלן:

- לא תותר השארת פסולת / או חומרי בניה מחוץ לתחומי המגרש.

- בסיום העבודה יפוננו הפסולות לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים.

- מגישי הבקשה להיתר ישקמו על חשבונם את הכבישים / המדרכות במידה שיפגעו בעת הבניה.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר קבלת אישור על תכנית האינסטלציה של הבנין וחיבורו למערכת המים העירונית.

10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

10. עתיקות :

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות תניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

11. חניה פרטית:

המבנים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. בנין וגדר

להריסה:

13. אנטנות טלויזיה בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. ורדיו:

14. קולטי שמש : (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת תווית דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. 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 בין 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.

חתימת בעלי הקרקע: \_\_\_\_\_  
מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 ירושלים

חתימת מגישי התכנית: \_\_\_\_\_  
יצחק קליין, סנהדריה המורחבת 106 ב' ירושלים טל': 5814670

יצחק רוזנבלו אדו"ק  
חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
רח' הגפן 41 אפרת 23156  
יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 3.2.2000

