

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5611

שינוי מס' 10/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5611 שינוי מס' 10/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 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.

**4. שטח התכנית:** כ- 598 מ"ר.

**5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' רחביה, רח' קק"ל 23. גוש 30038 חלקה 66, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי להשלמת קומה רביעית קיימת, לשם הרחבת יחידת הדיור קיימת, בהתאם לנספח בינוי.  
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית לשם תוספת יחידת דיור אחת, בהתאם לנספח בינוי.  
(ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות.

- (ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 66 ל- 945 מ"ר מתוכם 782 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ו) הגדלת מסי יחידות הדיור מ- 7 ל- 8.
- (ז) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
- (ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- (ט) קביעת הוראות בגין מדרגות וגדרות להריסה.
- (י) קביעת חזית מסחרית בחזיתו הצפונית של הבנין.
- (יא) קביעת רשימת השימושים המותרים בחזית המסחרית.
- (יב) קביעת שימושים לחניה פרטית במגרש.

**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 מסי 5611 זו.

**8. הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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.

**9. אזור מגורים 2**  
**מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר השלמת קומה רביעית קיימת לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בבנין, בהתאם למפורט בנספח מסי 1.

(ב) תותר תוספת קומה חלקית עם נסיגה של 2 מ' בפינה צפון מזרחית לשם תוספת יחידת דיור חדשה אחת בלבד בהתאם למפורט בנספח מסי 1. שטח יחידת הדיור כאמור לא יעלה על 140 מ"ר.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
867	143	77	66	724	162	562	על קרקעי
78	20	----	20	58	----	58	תת קרקעי
945	163	77	86	782	162	620	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ד) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ה) מס' הקומות המירבי לא יעלה על 5 קומות.

(ו) מס' יחידות הדיור המירבי יהא 8 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון במקום.
2. תיאום עם חברת החשמל.
3. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת הביוב והניקוז הקיימת.
4. תיאום עם חברת ה"בזק".

5. תיאום עם מח' התברואה בדבר הקמת מתקן עבור שתי עגלות אשפה בנפח 350 ליטר בתחום החלקה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
6. קבלת ערבות בנקאית ממגישי הבקשה להיתר שתבטיח ביצוע שיקום הכבישים / המדרכות הגובלים בתכנית, במידה שיפגעו בעת הבניה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- הערבות כאמור תשוחרר לאחר ביצוע העבודה כאמור להנחת דעת עיריית ירושלים.
7. תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור תוספת הבניה למערכת המים העירונית הקיימת ובדבר קבלת אישור על תכנית האינסטלציה של הבנין.
8. ראה סעיף קטן (ו) לעיל.

(י) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש ואנטנות טלוויזיה ורדיו.

(יא) ראה סעיף 10 להלן.

#### 10. חזית מסחרית:

- (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם - 1980.
- (ג) להלן רשימת השימושים המותרים בחזית המסחרית:
1. חנות למכירת כלי תפירה 11. חנות בדים ווילונות.
  2. גלנטריה. 12. חנות לאביזרים למלאכת יד.
  3. חנות ספרים. 13. חנות תכשיטים.
  4. חנות אופטיקה. 14. חנות תשמישי קדושה.
  5. חנות קוסמטיקה. 15. חנות למוצרי טבע ובריאות.

6. מספרה.  
 7. חנות למכשירי כתיבה.  
 8. חנות פאות וכובעים.  
 9. חנות צילום.  
 10. חנות תיקים.  
 16. חנות לכלי נגינה.  
 17. קיוסק- עיתונים וכו'.  
 18. הלבשה והנעלה.  
 19. משרדים עפ"י ת.ב.ע. 3327 א'.  
 20. ריהוט ביתי, וריהוט משרדי.

**11. חניה פרטית:** (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.  
 (ג) החניה תהיה עילית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

**12. גדר ומדרגות להריסה:** הגדרות והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

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

**14. קולטי שמש:** (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללאדוודים).  
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**15. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**16. 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.

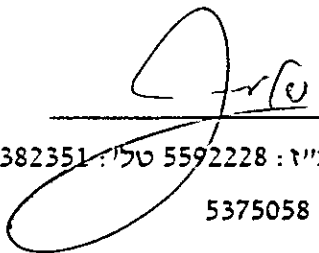
17. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עובדות 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 ומגישי התכנית:   
 שלמה כהן, רח' שדה חמד 26 ירושלים ת"ז: 5592228 טל': 5382351  
 יצחק כהן, רח' רשב"ים 13 ירושלים טל': 5375058

יצחק רוזנבלו  
 רח' הגן 41 אפרת  
 רשיון מס' - 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 13.5.99

