

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5558

שינוי 2/97 לתכנית מס' 3137

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5558 שינוי 2/97 לתכנית מס' 3137 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 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 אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1,133 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת קוממיות (טלביה), רח' זבוטינסקי מס' 29.

גוש 30021 חלקה 12.

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מסרות התכנית:

(א) קביעת בינוי לתוספת קומה ומעלית מעל הבנין הקיים בשטח, לשם תוספת יחידת דיור חדשה בהתאם לנספח בינוי.

- (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בהזית המערבית של הבנין לשם הרחבת יחידת דיור בקומת הקרקע, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- (ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות.
- (ד) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה, כאמור.
- (ה) הוספת יחידת דיור אחת לקיים בשטח.
- (ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 1,555.53 מ"ר מתוכם 1,422.05 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ז) קביעת הוראות בינוי ועיצוב ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין בנין אופיני ובגין גדרות לשימור, בהתאם להוראות תכנית מס' 3137 ושינוי הוראות בדבר גובה הבניה ומספר הקומות.
- (ט) קביעת שימוש לתוספת של שני מקומות חניה פרטית בחלקה 12.

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' 3137 למעט ההוראות שבתכנית מס' 5558 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 מס' 3137, לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורסות להלן:

(א) הבנין המסומן בתשריט בנקודה אדומה הוא בנין אופיני וחלות על בנין זה הוראות תכנית מס' 3137 לגבי בנין אופיני.

(ב) תותר תוספת מעלית ותוספת קומה מעל הבנין כאמור, לשם תוספת יחידת דיור חדשה בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי בנין המסומנים בתשריט, בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת בניה בחזית המערבית של הבנין בקומת הקרקע, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

(ד) בשינוי הוראות תכנית מס' 3137, מס' הקומות המירבי לא יעלה על 5 קומות וגובה הבניה המירבי - אבסולוטי יהיה 801.20 מ', כמפורט בנספח מס' 1.

(ה) שטחי בניה המירביים בשטח חלקה 12 יהיו כמפורט להלן:

שימושים עיקריים (במ"ר)		חלק שירות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)	
מאושר	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר	מוצע
1019.20	154.45	1173.65	62.04	1081.24	177.13
0.0	0.0	0.0	22.68	84.72	1258.37
219.05	29.35	248.40	48.76	267.81	29.35
0.0	0.0	0.0	-----	48.76	297.16
		1422.05		133.48	1555.53

הערות לסבלה:

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

* שטחי הבניה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) בתשנ"ב 1992.
(ו) הוראות לגבי פרטי בנין:

1. הבניה תבוצע באבן סיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
2. תוספת הבניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים הזהים לבנין הקיים לרבות פתחים, סודגים וכדומה.
3. גג תוספת הבניה המבוקשת בקומת הקרקע כאמור, יהא מבטון יצוק מצופה אבן, שימש כמרפסת לדירה שמעליה.

(ז) הועדה המקומית תהא רשאית לעת מתן היתר בניה, להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא יהיו שינויים במגבלת קווי בנין, גובה מירבי, מס' יחיד ומגבלת שטחי הבניה המירביים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תיאום עם מח' הביוב בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת הביוב והניקוח העירונית הקיימת.
מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בהיסל ביוב כחוק.
3. תיאום עם מח' המים בדבר חיבור תוספת הבניה למערכת המים העירונית הקיימת.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מרכזת הועדה לשימור אתרים בועדה המקומית לגבי פרטי האבן וסוגה, לשם הבטחת שימוש באותו סוג אבן, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:
 - כל חומרי הבניה של הבנין יהיו כפופים לתקנים הישראליים.
 - התקנת מיכלי הגז המונים והצנרת יהיו בכפוף לתקנים הישראליים ובהתאם למצוין בנספח.
 - תיאום התקנת מיכלי הגז.
 - תיאום התקנת גלגלון כיבוי.
 - תיאום התקנת מספי כיבוי.
 - תכנון והתקנת קירות עמידים או ודלחות או כדרישת המח' לשרותי כבאות.
 - תכנון והתקנת פתחים קבועים לשחרור חום ועשן במקומות שיקבעו ע"י המח' לשרותי כבאות.
 - תיאום תכנון מערכות החשמל, המים, הגז והסלפון.
 - תיאום שילוט.
6. תיאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר פתרונות החניה בשטח.
7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הבניה המוצע בקומת הקרקע יבנה גג תוספת הבניה בהתאם למפורט בסעיף (ו) 3 לעיל.

8. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח התכנית יוסרו כל השלטים הקיימים על הגדר המיועדת לשימור ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

9. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

- (א) הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים.
- (ב) סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובזה, תלטיש, חמי או מטבה) הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- (ג) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- (ד) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארוכות).
- (ה) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- (ו) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיו 15 ס"מ לפחות.
- (ז) הגדר תבנה מאבן בשני צידיה ומ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובזה חמי או תלטיש).
- (ח) הכניסה למעלית המוצעת בתכנית תהא מצידה החיצוני המזרחי כמפורט בנספח מס' 1.
- (ט) המעלית תיבנה מלבני זכוכית כמפורט בנספח מס' 1.
- (י) מסגרות הפתחים תיבנה בפרופילי פלדה בסגנון הקיים.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3137, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5558 זו, ממשיכות לחול.

11. גדר, שער ועצים לשימור:

- הגדרות השערים והעצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם גדרות שערים ועצים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:
- א. לא תותר הריסתם או פגיעה כלשהיא בהם.
- ב. בעת שיפוך יש להקפיד על סוג האבן, הסודג והכיחול.
- ג. העצים המוסמנים בעיגול תחום באדום הינם עצים לשימור ולא תותר עקירתם.

12. 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 לבנין שיוקם בשטח. אולם במקרים בהם שוכנעה הועדה כי אין אפשרות לספק את מלוא תקו החניה ואפי שימור בנין וסביבתו מחייב קיצוץ מס' מקומות החניה, רשאית הועדה להוציא היתר בניה עם חניה חלקית או ללא חניה.
(ג) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

13. אנסנות סלויזיה ורדיו:

- בכל הבנין תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש על הגג:

- (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 התכנוני. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. היסל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל 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 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 סלפון 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 קרקע:

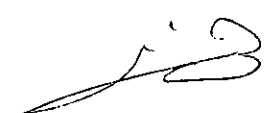
- 1 חיבי אהרון ירושלים, רח' ז'בוטינסקי 29 סל' 02-5633242
- 2 קיבל רחל ירושלים, רח' ז'בוטינסקי 29 סל' 02-5665744
- 3 אלכסנדר פלי ירושלים, רח' ז'בוטינסקי 29 סל' 02-5632310
- 4 קרול שמואל חביב ירושלים, רח' ז'בוטינסקי 29 סל' לא ידוע
- 5 ישעיהו וחמדה עטיה ירושלים, רח' ז'בוטינסקי 29 סל' 02-5610023
- 6 עודד פלדמן ירושלים, רח' ז'בוטינסקי 29 סל' 02-6787125
- 7 נסים בלאס ירושלים, רח' ז'בוטינסקי 29 סל' 02-6252114
- 8 רוזה וחיים מנצור ירושלים, רח' ז'בוטינסקי 29 סל' 02-5662316
- 9 צבי ליפשיץ ירושלים, רח' צרויה 4 סל' 02-6713190



חתימת מגישי התכנית:

צבי ליפשיץ, ת.ז. 5213840

ירושלים, רח' צרויה 4, סל' 02-6713190



חתימת המתכנן:

יאיר גוטמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ת.ז. 8432 ירושלים 91083, סל' 02-5635770

יאיר גוטמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תאריך: 5 ביולי 1998

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8558
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1099 ביום 10/99
 יו"ר הועדה ממנכ"ל תכנון

