

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5526

שינוי 1/97 לתכנית מס' 1144

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5526 שינוי 1/97 לתכנית מס' 1144 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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- 1940 מ"ר
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי גבעת קומונה, רח' דובר שלום 2 גוש: 30289 חלקה: 26 חלק מחלקות: 64, 67 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי להשלמת קומה ד' קיימת לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.  
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומה ד' הקיימת בהתאם לנספח בינוי.  
(ד) קביעת בינוי לתוספת מרפסת בקומה ב' ולתוספת מרפסת בקומה ג', בהתאם לנספח בינוי.  
(ה) קביעת בינוי לתוספת מדרגות פנימיות בקומת הקרקע, בהתאם לנספח בינוי.  
(ו) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור בסעיפים קטנים (ב') ו(ה') לעיל.  
(ז) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח המגרש ל- 3,370.45 מ"ר מתוכם 2,582.37 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.  
(ח) הגדלת מס' הקומות המירבי ל- 6 קומות בחזית הדרום מערבית.

(ט) קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

(י) קביעת חזית מסחרית.

(יא) הרחבת דרך קיימת.

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' 1144 וההוראות שבתכנית מס' 5526 ז.

8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי

ההוראות בכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע

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** השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור

מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1144 לגבי

אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר השלמת קומה ד' קיימת לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות בבנין,

בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו

נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה חלקית מעל קומה ד' הקיימת, לשם הרחבת שתי יחידות

דיור קיימות בקומה ד', בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין

המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת מרפסת בקומה ב' ובקומה ג', בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ד) תותר תוספת חדר מדרגות פנימי במפלס קומת הקרקע בהתאם למפורט

בנספח מס' 1.

(ה) שטחי הבניה המירביים בשטח המגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ    |        |         | חלקי שירות |       |        | שימושים עיקריים |        |         |                            |
|---------|--------|---------|------------|-------|--------|-----------------|--------|---------|----------------------------|
| סה"כ    | מוצע   | קיים    | סה"כ       | מוצע  | קיים   | סה"כ            | מוצע   | קיים    |                            |
| -       | -      | -       | -          | -     | -      | -               | -      | -       | שטחים מתחת<br>למפלס ה-0.00 |
| 3370.45 | 400.58 | 2969.87 | 788.08     | 70.60 | 717.48 | 2582.37         | 329.98 | 2252.39 | שטחים מעל<br>למפלס ה-0.00  |
| 3370.45 | 400.58 | 2969.87 | 788.08     | 70.60 | 717.48 | 2582.37         | 329.98 | 2252.39 | סה"כ                       |

הערות לטבלה:

- \* השטחים 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.

- (ו) מסי יחידות הדיור המירבי בשטח המגרש הוא 17 יחידות דיור.
- (ז) מסי הקומות המירבי יהא 6 קומות בחזית הדרום מערבית ו - 5 קומות מעל קומת חניה בחזית הדרום מזרחית.
- גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ח) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (ט) תנאים למתן היתר בניה :
1. הגשת תכנון מפורט של מערך החניה במגרש ושל הסדרי התנועה מסביבו, לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י המח' להסדרי תנועה.
  2. תיאום ע"י מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגוון בשטח.
  3. תיאום עם המח' לשירותי כבאות בנושאים הבאים :
- תוספת הקומות בכל אגף לרבות חדרי המדרגות ובלבד שימשיכו אל גג הבנין.
- דרישות בטיחות בפני שרפות בכפוף לתקנות התכנון והבנייה.
- (י) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין (אנטנות, דודי שמש וכדומה) אל הגג החדש.
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"מ - 1980.
11. **חניה פרטית:** (א) 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.
- (ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ג) מקומות החנייה יקבעו על פי תקן החנייה בעת הוצאת היתר הבנייה.
12. **דרכים:** תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרכים.
- (ג) ראה סעיף 9(ט) 1 לעיל.

13. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה. הועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
14. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. אנטנות טלויזיה וורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. קולטי שמש ועל הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
17. 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.
18. 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 ובין 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:

קליינמן  
מנחם אליעזר רח' אלקנה 11 ירושלים  
שרה רח' דובר שלום 13 ירושלים  
ברעם לאה רח' ד'זרעאלי 10 חיפה

צבי למברגר רח' קדושת אהרן 10 ירושלים  
 טל. 02-5372677  
 מוזס מנחם אליעזר רח' אלקנה 11 ירושלים  
 טל. 02-5372323  
 רוקח שרה רח' דובר שלום 13 ירושלים  
 טל. 02-5382291  
 ברעם לאה רח' ד'זרעאלי 10 חיפה  
 טל. 04-8345558

חתימת מגישי התכנית:

קליינמן  
מנחם אליעזר רח' אלקנה 11 ירושלים  
שרה רח' דובר שלום 13 ירושלים  
ברעם לאה רח' ד'זרעאלי 10 חיפה

צבי למברגר רח' קדושת אהרן 10 ירושלים  
 טל. 02-5372677  
 מוזס מנחם אליעזר רח' אלקנה 11 ירושלים  
 טל. 02-5372323  
 רוקח שרה רח' דובר שלום 13 ירושלים  
 טל. 02-5382291  
 ברעם לאה רח' ד'זרעאלי 10 חיפה  
 טל. 04-8345558

יגיל הורביץ, אדריכל  
 רשיון מס' 38909  
 רח' קליינמן 13, ירושלים 96552  
 טלפון 02-6430227

יגיל

חתימת המתכנן:

יגיל הורביץ רח' קליינמן 13 ירושלים  
 טל. 02-6430227

28.1.1998

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 5526  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 8198 ביום 04.08  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 5526  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבה מס' 3197 ביום 01.09  
 יו"ר הועדה