

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5773
שינוי 97 / 3 לתכנית מס' 2878
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5773
שינוי 97 / 3 לתכנית מס' 2878
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).
גליון 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- 670 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' המושבה הגרמנית, רח' אמציה 3.
גוש 30004 חלקה 60.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
א. קביעת בינוי להשלמת קומה א' וקומה ב', לשם תוספת שתי יחידות
דיוור חדשות בבנין, בהתאם לנספח בינוי.
ב. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין מירביים בשטח מגרש חדש מס' 1.
ג. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל 765.00 מ"ר.
ד. קביעת שטח לחנייה פרטית והוראות לביצועה.
ה. קביעת מס' יח"ד המירבי בשטח החלקה ל- 6 יח"ד.
ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח והוראות בנוי ופיתוח.
ז. קביעת הוראות בגין מבנה, גדרות, ומדרגות להריסה.
ח. קביעת שימוש לשני מקומות חנייה פרטית בתחום המגרש.
ט. קביעת הוראות לסגירת מרפסת בקומת הקרקע.
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' 2878 וההוראות שבתכנית מס' 5773 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הדקע 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. איזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים ברקע הוא איזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2878 לגבי איזור מגורים 1 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר השלמת קומה א' וקומה ב' הקיימות בבנין, לשם תוספת שתי יח"ד חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ב. קוי הבנין המירביים להוספת הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 לא יעלה על 6 יחידות דיור.
- ד. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים מעל מפלס 000	שימושים עיקריים (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			ס"ה (במ"ר) מוצע		ס"ה
	קיים	מוצע	ס"ה	קיים	מוצע	ס"ה	קיים	מוצע	
481.0	226.0	30.0	58.0	28.0	30.0	511.0	254.0	765.0	
שטחים מתחת מפלס 000									
ס"ה	481.0	226.0	58.0	28.0	30.0	511.0	254.0	765.0	

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1962.

- ה. מס' הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות.
- גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ו. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת מסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות, אבן הבנין הקיים.

- ז. תנאים למתן היתר בניה:
1. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא בשטח יהא הקמת גדר אבן חדשה בגבול הצפוני של מגרש חדש מס' 1 והריסת הצריף המיועד להריסה בתכנית. ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת כתב התחייבות להנחת היועץ המשפטי לעירייה ממגישי התכנית, המבטיח ביצוע האמור לעיל.
 3. שיפוץ וניקוי של חזיתות הבנין כולל ציפוי באבן של הבינוי הקיים כולל הגדר.

10. הערה:
מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2878, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5773 זו, ממשיכות לחול.

11. חנייה פרטית:
- א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
 - ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.
 - ג. החנייה תהיה על קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
 - ד. מגישי התכנית יכשירו שני מקומות חנייה בתחום מגרש חדש מס' 1, על חשבונם, בתאום עם המחלקה להסדרי תנועה.

12. בנין גדר מדרגות להריסה:
הבנינים הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים:
תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהו כמצוין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

14. עצים לשימור:
העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הינם עצים לשימור ולא תותר עקירתם.

15. הפקעה:
על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

17. אנטנות טלויזיה ורדיו:
בכל הכנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

20. 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.

21. 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 ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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.

ינקלביץ אהרון רח' אמציה 3 י-ם

חתימת בעלי הקרקע

טל 02-5618892

ת.ז. 191818

ינקלביץ אהרון רח' אמציה 3 י-ם

חתימת מגישי התכנית

טל 02-5618892

ת.ז. 191818

חתימת המתכנן

הרשקוביץ ברי אדריכל רח' בן יהודה 7 י-ם

טל 02-6247624

ת.ז. 1207191

ברי הרשקוביץ - אדריכל
יהודה בן יהודה
למוטר
ירושלים 95824
טל 02-24762415

משרד הפנים מחוז ירושלים
6443
אישור תכנית מס' 15.2
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 1199 ביום 15.2.1998
יו"ר הועדה
המנכ"ל תכנון

תאריך