

ק"מ  
21/3/92

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5562

שינוי 1/97 לתכנית מס' 2803

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5562 שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2803 (להלן: התכנית).  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

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- 318 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי תל ארזה, רח' זיו 4, גוש 30101 חלקה 100.  
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 לתוספת שלוש קומות מעל קומת הקרקע הקיימת, לשם תוספת יחידות דיור חדשות בבנין, בהתאם לנספח בינוי.  
(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 100 ל- 909 מ"ר מתוכם 721 מ"ר שטחים המהווים שטחים עיקריים.

- (ד) קביעת מס' הקומות המירבי בשטח ל- 4 קומות.  
 (ה) קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הבניה כאמור.  
 (ו) קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בשטח ל- 6 יחידות דיור.  
 (ז) קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע, בהתאם לקיים בשטח.  
 (ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2803 וההוראות שבתכנית מס' 5562 זו.

#### 7. כפיפות לתכנית:

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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

#### 8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2803 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

#### 9. אזור מגורים 2

##### מיוחד:

- (א) תותר תוספת של שלוש קומות מעל קומת הקרקע הקיימת, לשם תוספת של יחידות דיור חדשות בבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 (ב) מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.  
 (ג) מס' יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 6 יחידות דיור בשינוי להוראות תכנית מס' 2803.  
 (ד) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
844.14	645.48	198.66	123.45	102.36	21.09	720.69	543.12	177.57	שטחים מעל מפלס ה- 0.00
64.30	11.10	53.20	64.30	11.10	53.20	----	----	----	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
908.44	656.58	251.86	187.75	113.46	74.29	720.69	543.12	177.57	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

(ו) ראה סעיף 10 להלן.

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

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. ראה סעיף 11 להלן.

2. תאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה.  
(עגלת אשפה בנפח של 300 ליטר בתוך המגרש או השתתפות במכולה בנפח 6 קוב הנמצאת בשטח).

3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

4. תיאום עם המח' לשירותי כבאות בין היתר בנושאים הבאים:

- תיאום וביצוע מערכות האנרגיה של הבנין, לרבות התקנת

מיכלי דלק/גז וכיוצ"ב.

- אישור תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות.

**10. חזית מסחרית:**

(א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס-1980.

**11. חניה פרטית:**

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

(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

(ג) דרישות החניה בשטח זה הן 6 מקומות חניה פרטית.

(ד) 5 מקומות חניה כאמור יבוצעו בתוך תחומי החלקה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כמפורט בנספח מס' 1, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

מקום חניה נוסף יוכשר ויותקן בחניון ציבורי שיקבע ע"י עיריית ירושלים (להלן: החניון הציבורי) ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית.

(ה) בעלי הקרקע, הידועה כחלקה בגוש 30101 אשר ברח' זיו מס' 4 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקום החניה כאמור בחניון הציבורי. הסכומים ישולמו לעירייה לאתר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

(ו) מודגש בזאת כי החניון הציבורי כאמור הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב. הבעלות, ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

**12. 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.

**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. היטל השבחה:** (א) הועדה 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.

**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: עבודת 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.

שמואל בקר, עורך דין  
S. L. BECKER, Advocate  
ב' רש"ט 10, ירושלים 94144  
6259407 - פקס

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

אוה גל, רח' זיו 4 ירושלים דרכון אוסטרלי 0038430

אוריאל וינדט, רח' זיו 4 ירושלים דרכון אוסטרלי 00446443  
ר"ז ז'ו ז'ור ז'ור ז'ור ז'ור

חתימת המתכנן: י. ליברמן אד/קבלן  
מס' רשיון 5057  
י. ליברמן, רח' עמוס 14 ירושלים טל': 5380778

תאריך: 16.3.98

משרד הפנים מחוז ירושלים  
0562  
אישור תכנית מס' 0562  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 0562 ביום 26-1-98  
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים  
0562  
הפקדת תכנית מס' 0562  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 0562 ביום 16-6-98  
סמנכ"ל תכנון