

ה'תשנ"א  
21/3/99

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5455

שינוי 32 /97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5455 שינוי 32 /97 תכנית המתאר המקומית לירושלים 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 מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:** כ- 600 מ"ר.

**5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי גאולה, רח' חגי 19. גוש 30081 חלקה 20, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד. (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזיתו הדרומית של הבנין הקיים לשם הקמת חנויות במפלסים 0.50 - 2.45 + תוספת יחידת דיור חדשה במפלסים 5.40 + 8.30 + והרחבת יחידת דיור קיימת במפלס 5.40 +, הכל בהתאם לנספח בינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבנין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.

(ד) קביעת בינוי לתוספת חניה תת קרקעית בחלקה הדרומי של החלקה ומחסנים, בהתאם לנספח בינוי.

(ה) הפיכת שטח יחידת דיור קיימת לחנות, במפלס  $\pm 0.00$ , בהתאם לנספח בינוי.

(ו) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.

(ז) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל- 1,792 מ"ר.

(ח) הגדלת מסי הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית בחזית הדרומית ו- 4-5 בחזית הצפונית.

(ט) קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה.

(י) קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

(יא) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

#### 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 5455 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 3מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ע"י קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת בניה בחזיתו הדרומית של הבנין לשם הקמת חנויות במפלסים  $0.50 + 2.45 +$ , תוספת יחידת דיור חדשה במפלסים  $5.40 + 8.30 +$  והרחבת יחידת דיור קיימת במפלס  $5.40 +$ , בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי בנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) תותר הקמת חניה תת קרקעית בחלקה הדרומית של הבנין ומחסנים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.

(ד) תותר הפיכת שטח של יחידת דיור קיימת במפלס  $\pm 0.00$  בחלק הצפון מזרחי של החלקה לחנות, כמפורט בנספח מס' 1.

(ה) מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות בחזית הצפונית של הבנין ו-5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית בחזיתו הדרומית של הבנין. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.

(ו) מס' יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 8 יחידות דיור.

(ז) שטחי בניה מירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטח שרות (במ"ר)			שטח עיקרי (במ"ר)				
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים		
280.03	280.03	-----	280.03	280.03	-----	-----	-----	-----	מתחת למפלס $\pm 0.00$	
310.75	191.74	118.91	-----	-----	-----	310.65	191.74	118.91	מסחרי	מעל למפלס $\pm 0.00$
1201.10	629.73	571.37	304.06	213.25	90.81	897.04	416.48	480.56	מגורים	
1511.75	821.47	690.28	304.06	213.25	90.81	1207.69	608.22	599.47	סה"כ	
1791.78	1101.50	690.28	584.09	493.28	90.81	1207.69	608.22	599.47	סה"כ	

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ונחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ח) הבניה תבוצע 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 המגוון בשטח.
2. תיאום עם חברת הבזק.
3. הגשת תכנון מפורט לתכנון התניה שבתחום התכנית לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעירית ירושלים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
4. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור תוספת הבניה למערכת הביוב העירונית הקיימת בשטח ובדבר הטיית קוי ביוב קיימים, במידת הצורך, אל מחוץ לתוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.  
לא תותר השארת תאי בקורת או קוי ביוב וניקוז קבורים מתחת למבנים. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
5. תיאום מחלקת המים בדבר חיבור תוספת הבניה למערכת המים העירונית ואישור תכנית האינסטלציה שלהן.
6. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח ותכנון רמפת הכניסה לחניה, לאישור אגף הדרכים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח מח' הדרכים.
7. תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר שנאים בשטח הבנין, כמפורט בנספח מס' 1.  
לחברת החשמל תהא גישה חופשית ללא מיגבלת זמן ושימוש לחדר השנאים הנ"ל.
8. התחייבות לשיפוץ החזיתות ירשם בהיתר הבניה, והשיפוץ עצמו יהווה תנאי לקבלת טופס 4.

(י) שלבי ביצוע:

1. תוספת הבניה בחזיתו הדרומית של הבנין תיבנה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או שניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
2. רק לאחר הקמת כל תוספת הבניה בחזיתו הדרומית של הבנין בשלמותה, יותר מתן היתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו.

(יא) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את כל המתקנים הקיימים על גג הבנין, אל גג הבנין החדש.

(יב) להיתר הבניה יצורפו פרטי בנין כדוגמת הבנין הקיים.

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

**10. חזית מסחרית:**

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

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

**11. עתיקות:**

(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.

**12. חניה פרטית:**

- (ב) החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ג) ראה סעיף 9 (ט) דלעיל.

**13. בנין וגדר להריסה:** הבנין והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

**14. עץ לעקירה:** העצים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר תשלום אגרה כחוק.

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

**16. קולטי שמש על** (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. **הגג:**  
(ב) פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**17. תחנת שנאים:** לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ראה סעיף 9 (ט)7 דלעיל.

**18. 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.

**19. 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.  
 ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן  
 טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע: אסתר טייטלבוים  
 אסתר טייטלבוים, ת"ד 915 קרית ארבע ת"ז :  
 טל': 9961360

חתימת מגישי התכנית: יצחק רוזנבלו  
 יצחק טייטלבוים, ת"ד 915 קרית ארבע ת"ז : 50427855 טל': 9961360

חתימת המתכנן: יצחק רוזנבלו  
 יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז : 1393787 טל': 9933021  
 יצחק רוזנבלו אדריכל  
 רח' הגפן 41 אפרת  
 רשיון מס' 23156

תאריך: 19.11.98

