

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5960

שינוי 61 /97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית- מס' 5960 שינוי 61 /97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 250-1 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 106:1 (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- 255 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי מאה שערים, רח' מאה שערים. גוש 30063 חלקות 111, 112. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות, לשם תוספת שלוש יחידות דיור חדשות בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) קביעת בינוי להשלמת קומה ב', בחזיתו המערבית של הבנין ולתוספת בקומה א', לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח בינוי.  
(ד) קביעת בינוי לחפירת קומת מרתף, לשם תוספת מחסנים וחדרי מכוונות בהתאם לנספח הבינוי.

(ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל- 1060 מ"ר.

(ז) הגדלת מס' קומות מירבי מ- 3 קומות ל- 4 מעל קומת מרתף (קיימות שתי קומות).

(ח) קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

(ט) קביעת חזית מסחרית.

(י) קביעת הוראות בדבר מבנים להריסה.

(יא) קביעת הוראות בדבר איחוד חלקות.

(יב) קביעת שימוש לחניה פרטית במגרש בהתאם לנספח הבינוי.

#### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 5960 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

##### מינחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בבנין הקיים כמפורט להלן וכמפורט בנספח מס' 1:

1. תותר תוספת של שתי קומות, כאשר הקומה העליונה מובלעת בחלקה בחלל גג הרעפים, לשם תוספת שלוש יחידות דיור חדשות בבנין.

2. תותר תוספות בניה בקומה ב' ובקומה א', לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.

3. תותר חפירת קומת מרתף, לשם תוספת מתסנים וחדרי

מכונות.

(ב) קוי הבנין המירביים לתוספת הבניה כאמור יהיו כמסומן

בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 1060 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
880	148	131	17	732	343	389	מעל מפלס 0.00
180	180	180	---	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
1060	328	328	17	732	343	389	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

השטחים הרשומים לעיל כשטחים קיימים מיועדים בתלקם להריסה ובניה מחדש.

(ד) מס' קומות מירבי לבנין יהא 4-קומות מעל קומת-מרתף.

(ה) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) מס' יח"ד בבנין לא יעלה על 6 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, בנוסף קיימות בקומה א' שתי חנויות, כמצוין בנספח מס' 1.

(ז) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ח) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ט) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ-1980.

(י) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית האינסטלציה

במחלקת המיס, במידה ויהיה צורך בהעתקת צינורות

ואביזרי מיס תבוצע העבודה ע"י מפעל הגיחון על חשבון מבקש הבקשה להיתר.

2. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

3. יש לצפות באבן את הבנין הקיים לפי סעיף 9 (ז).

4. שיפוץ וניקוי חזיתות הבנין הקיים.

5. תנאי להיתר הבניה הוא הריסת סגירת המרפסות הקיימות לכל מבקש ההיתר.

**10. חזית מסחרית:** (א) החזית של הבנין המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.  
(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ - 1980.

**11. חניה פרטית:** (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית-הדרגשיים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבנינים) שיוקם/ בשטח.

**12. מבנים להריסה:** המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

**13. ביצוע התכנית:** לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית איחוד לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

**14. חלוקה חדשה:** (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק, עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני

עותרים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת  
 רשם המקרקעין בכרנשלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי  
 סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית,  
 אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת  
 המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) האיחוד תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את  
 כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית,  
 בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

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

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי  
 שיהיו צמודים לגג המשופע (ללאזוודים).  
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**16. קולטי שמש על**

**הגג:**

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.

**17. תחנת שנאים:**

(א) הוועדה 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. היטל השבחה:**

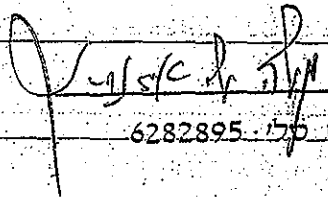
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית  
 לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד  
 תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות  
 הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת התשתית) המצויים

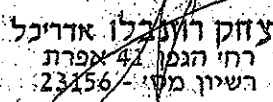
**19. תשתית:**

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 וכיוצא בנמצאים  
 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 ומגישי התכנית:  
 מ.ש. אייזנבאך, רח' עין יעקב 81 ירושלים טל. 6282895

 יצחק רוזנבלו אדריכל  
 רח' הגפן 41 אפרת  
 השיון מס' 23156 חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת. ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 18.1.01

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 560  
 הועדה המחוזית התליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 201 ביום 18.1.01  
 סמנכ"ל תכנון  
 נגרה הועדה