

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תוכנית מס' 5498

שינוי מס' 30/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
 ושינוי מס' 1/97 לתוכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/01  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 5498 שינוי מס' 30/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/97 לתוכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/01 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי, הערוך בקני"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית: 1,376 מ"ר.
5. מקום התוכנית: ירושלים, שכונת עיר גנים רח' איסלנד 19. גוש 30435 חלקה 19/77 וחלק מחלקה 85. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התוכנית:
  - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים שתי קומות ומאיזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד ולדרך.
  - ב. שינוי יעוד שטח מדרך למעבר ציבורי להולכי רגל.
  - ג. קביעת בינוי לתוספת בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בבנין, בהתאם לנספח הבנוי.
  - ד. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 19 בגוש 30435 ל-2144 מ"ר. מתוכם 1990 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים ו-154 מ"ר שטחי שרות למבואה ומחסנים.
  - ה. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה.
  - ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
  - ז. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
  - ח. קביעת הוראות לעקירת עצים ושימור עצים.

*Handwritten signature*

7. פפימות לתוכנית:  
 על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות בתוכנית שיסן ציבורי מס' 5/09/01 וההוראות שבתוכנית מס' 5498 ז.

8. הוראות התוכנית:  
 הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים מיוחד:  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספת בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדיחות הקיימות בבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.  
 (ב) שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 19 יהיו כמפורט להלן:

שימושים עיקריים (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר) (מבואה ומחסנים)			סה"כ (במ"ר)			
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
1,416	574	1,990	74	80	154	2144	654	2144	שטח ם מעל למפלס ה-0.00
0	0	0	0	0	0	0	0	0	שטח ם מתחת למפלס ה-0.00

הערה: השטחים המפורטים כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה של תוספות הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתוכנית ובהתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מודגש בואת שלא תותר תוספת יחידות דיור כלשהיא בגין תוספות הבניה האמורות לעיל ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

(ד) :

קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי הבניין המרביים לבניית תוספת הבניה.

(ה) הבניה תהא בטיח בהתאם לקיים בבנין ובאבן טבעית מרובעת מסותתת כמפורט בנספח מספר 1.

(ו) תנאים למתן היתר בניה :

1. ראה סעיף קטן (ג) לעיל.

2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר הבטחת תקינות המקלט הקיים בשטח.

3. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים הכלולים בתכנית לרבות שטח המעבר הציבורי ושטח הדרך הציבורית, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע בפועל של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לרבות השלמת פיתוח המעבר הציבורי והמדרגות שבתוכו, התקנת מעקות בטיחות ומסעדי יד במעבר זה, ביצוע שיקום . כבישים/מדרכות הגובלים בשטח המגורים במידה שיפגעו בעת הבניה וכן נטיעת צימחיה והתקנת מערכת השקייה בשטח המגורים, היא ע"י מגישי התכנית ועל לחשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח כאמור, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לאישור מח' הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר שינויים גאומטריים בשטח שמסביב לשטח המגורים ושינויים במשק תת קרקעי במידת הצורך. ביצוע בפועל של הפיתוח כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בהיטלי ביוב כחוק.

5. תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת תאי ביוב קיימים, אל מעבר לשטח תוספות הבנייה המבוקשות, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' הביוב. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בהיטלי ביוב כחוק.

6. תיאום עם מחלקת מים בנושא תכניות האינסטלציה לתוספות הבניה, ובדבר חיבורן למערכת המים העירונית.

7. תיאום ע"י חברת הבז"ק.

8. תיאום עם רשות העתיקות.

(ז) שלבי ביצוע :

1. הבניה תהיה בהינף אחד לכל כניסה. לא תותר בניה בשלבים מלמטה למעלה.

10. דרכים :

תנאי הדרכים רוחבן והרחבתן יהא כמצויין בתשריט.  
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא דרך קיימת/מאושרת.  
(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע הוא שטח למעבר ציבורי להולכי רגל.  
(ג) ראה סעיפים 9, (ו), 3, 4 לעייל.  
(ד) תותר בשטחים אלה הנחת משק תת קרקעי.

11. חניה פרטית :

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתבנה בשטח.

12. גדרות להריסה :

הגדרות המסומנות בתשריט בקו צהוב מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. עצים

לשימור ועקירה :

העצים המסומנים באדום בתשריט מיועדים לשימור ולא תותר עקירתם.  
העצים המסומנים בצהוב בתשריט מיועדים לעקירה.

14. תחנת

טרנספורמציה :

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. אין צורך בהקמת טרנספורמציה בשטח התכנית.

15. קולטי שמש

על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. אנטנות

טלויזיה ורדיו :

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם 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 עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשות להיתר בניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגיש הבקשה להיתר בניה לתקן על חשבונו 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 בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימות:

הודעה בדבר פיקוח הנכס כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיר זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו בכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כנקודת מבט תכנונית.

**עמוס הנדל"מ, אדריכל המחוז**  
ממ"י — מחוז ירושלים

2001-02-1

מינהל מקרקעי ישראל  
בן יהודה 34, ירושלים, מיקוד: 94583.  
טל': 02-6224121

בעל הקרקע:

מאס סאמא אל סא  
מאס סאמא אל סא  
02-6535141

"פרזות"

מגיש התוכנית:

רח' ירמיהו פינת הצבי, ירושלים  
מיקוד 93305  
טל: 02-6535141

נ. גורלי, ת.ז. 841242.  
בית הדפוס 11, ירושלים 95483.  
טל': 02-6513040

עורך התוכנית:

נ. גורלי, ת.ז. 841242.  
בית הדפוס 11, ירושלים 95483.  
טל': 02-6513040

1/97

תאריך:

8/97

3/99

אישורים:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
5498  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 18100 ביום 29-8-00  
סמנכ"ל תכנון  
ידר הועדה