



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5488

שינוי מס' 34\97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי לתכנית מס' 1252 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5488, שינוי מס' 34\97 לתכנית המתאר ההמקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 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 - 490 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית הכרם, שד' הרצל מס' 52 גוש 30153 חלקה 93.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים 2 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת יחידת דיור במקום שטח למחסן, במפלט +0.28, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
(ג) קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל-754.82 מ"ר, מתוכם 697.40 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
(ד) קביעת קוי בנין מירביים לתוספת יחידת הדיור כאמור.
(ה) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס'

1252 ב' וההוראות שבתכנית מס' 5488 ז.ו.

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).
אם יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. איזור מגורים
2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא איזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
(א) תותר תוספת יחידת דיור בשטח מגרש חדש מס' 1, במקום שטח למחסן במפלס +0.28, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובהתאם לקיים בשטח.
(ב) קוי הבנין המירביים לתוספת יחידת הדיור כאמור הם כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(ג) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלסים	שימושים עיקריים במזר			שטחי שירות במזר			סה"כ במזר		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים מתחת מפלס ה-0.00	/	/	/	/	/	/	/	/	/
שטחים מעל מפלס ה-0.00	637.70	59.70	697.40	57.42		57.42	695.12	59.70	754.82
סה"כ			697.40			57.42			754.82

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
(ד) הבניה תהא באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.
(ה) תנאים למתן היתר בניה:
1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. ביצוע בדיקת גז ראדון והעברת תוצאות הבדיקה לאישור המח' לאיכות הסביבה.

10. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שקיים בשטח.

11. דרכים: תורי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
12. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
13. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
14. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמת אנטנה נוספת כל שהיא.
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. 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.
17. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות 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 ע"י עיריית ירושלים. כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן ביד 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות\תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

אולגה לוינסון, שד' הרצל 52 ירושלים, טל. 02-6521592
ת.ז. 305955971

לוינסון

- סידונוב ילנה ת.ז. 310059514
 - סקבורצוב יורי ת.ז. 309956068
 - ברמן שמואל ת.ז. 1039680/2
 - ברמן דבורה ת.ז. 928637/8
 - שטיינבוק רחל ת.ז. 4-184914/2
 - גרוסוור חנה ת.ז. 504392
 - גרוסוור יהודה ת.ז. 491139
 - דולב (שרשבסקי) צילי ת.ז. 514067
 - ברורמן מרגלית ת.ז. 26305/3
 - יעקב אשר ת.ז. 4334376
 - מנדל עמיה (קודץ) ת.ז. 731945
 - מנדל חיים ת.ז. 43848
 - בנפשי טורם ת.ז. 4/576842
 - בנפשי דוד ת.ז. 4/576841
- חתימת מגישי החוכנית:

אולגה לוינסון, שד' הרצל 52 ירושלים, טל. 02-6521592
ת.ז. 305955971

חתימת המתכנן:

חיה בן צבי, רח' מיצרי טיראן 26 ירושלים 97807. טל. 02-5814432
אדריכלות ובינוי ערים מ.ר. 13829

חיה בן צבי

ת.ז. 00687413\5

תאריך: 1.7.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5400
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1540 ביום 17.1.98
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 5400
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 240 ביום 21.4.98
 יו"ר הועדה