



בס"ד

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5918
שינוי 54/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5918 שינוי 54/97 לתכנית המתאר המקומית 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- 934 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכי' בית הכרם, רח' שדרות הרצל 86
גוש 30150
חלקה 63
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבניין הקיימות, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם לנספח בינוי.
ג. קביעת בנוי לתוספת בנייה על גג הבנין, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת מתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה, כאמור.
ה. הגדלת שטחי הבנייה המותרים בחלקה וקביעתם ל-1437 מ"ר.
ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בנייה בשטח.
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' 5918 זו.
8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (לחוציא 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 1 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים שתורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בנייה בתזיתות הבניין הקיימות, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. תותר תוספת בנייה על גג הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת מתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

ג. שטחי הבנייה המירביים בשטח החלקה הם 1437 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטח שרות			שטח עיקרי			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1245.71	151.51	52.68	98.83	1094.20	139.40	954.80	+ 0.00 מעל מפלס
190.86	190.86	17.50	173.36	---	---	---	+ 0.00 מתחת למפלס
1436.57		70.18	272.19		139.40	954.80	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- ד. מס' קומות מירבי לבניין יהא 4 מעל מרתף.
 - ה. גובה הבנייה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
 - ו. מס' יחידות בבניין יהא 9, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור חדשה בגין תוספות הבניה המפורטות לעיל ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה.
 - ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
 - ח. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
 - צורת האבן של תוספות הבניה לרבות הפתחים בהם (זלתות וחלונות) וכן עיבודה יהיו כדוגמת אבן הבנין הקיים.
 - ת. תנאים למתן היתרי בנייה:
 1. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבנייה במחלקת המים.
 - במידה ויהיה צורך בהעתקת צינורות ואביזרי מים עירוניים תבוצע העבודה ע"י מפעל הגיחון, על חשבון מגישי התכנית.
 2. תאום עם מחלקת הביוב בדבר העתקת קו ביוב עירוני קיים לתנאי חלופי, שיקבע ע"י מחלקת הביוב. ביצוע ההטיה כאמור יבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח מחלקת הביוב של חברת הגיחון.
 - מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 3. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 4. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת כתב התחייבות של מגישי התכנית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים לעניין מניעת לכלוך ומפגעים וחסיימת הגישה בעת הבניה לדיירי רחוב רחל המשוררת מס' 24.

ט. שלבי ביצוע:

1. הבנייה בחזיתות הבניין תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבנייה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
2. התוספת על גג תיבנה בהמשך לעמודה שמתחתיה.

10. חניה פרטית:

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

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

12. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה 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. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. 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 - 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 על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם 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 באותו להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות בעלי הקרקע: חתימות מגישי התכנית:

שלם

שלם

אוליאל שלמה - ת.ז. 7912383
שדי הרצל 86, ירושלים
טל' 02-6527274

א.א. אונק

א.א. אונק

אורן אליהו - ת.ז. 294769
שדי הרצל 86, ירושלים
טל' 02-6528558

א.א. שגל

א.א. שגל

אידלמן שושנה - ת.ז. 108002
שדי הרצל 86, ירושלים
טל' 02-6528746

א.א. שגל

א.א. שגל

אוחיון דוד - ת.ז. 4179809
שדי הרצל 86, ירושלים
טל' 02-6536633

א.א. סלוק

א.א. סלוק

סנדק עפרה - ת.ז. 50903197
שדי הרצל 86, ירושלים
טל' 02-6528471

א.א. סלוק

א.א. סלוק

גולני אמיר - ת.ז. 5706163
שדי הרצל 86, ירושלים
טל' 02-6513597

א.א. סלוק

א.א. סלוק

השכל משה - ת.ז. 7505977
שדי הרצל 86, ירושלים
טל' 02-6528581

א.א. סלוק

מאירי שלומית - ת.ז. 9307794
שדי הרצל 86, ירושלים
טל' 02-6524327

א.א. סלוק

שפר אתל - ת.ז. 6475242
בן זכאי 58, ירושלים
טל' 02-6795284

א.א. סלוק

א.א. סלוק

גרוס מנחם
ודריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 3825 מיקוד 91038
ירושלים, טל. 02-6521555

חתימות המתכנן:
מנחם גרוס, אדריכל (ת.ז. 6783168)
ת.ד. 3825 ירושלים טל' 02-6521555

26.6.99

תאריך:

