



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5721

שינוי 1/97 לתכנית מס' 3325

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5721 שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3325 (להלן: התכנית).  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

**2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 5 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- 764 מ"ר.

**5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי הר נוף, רח' הרב שמואל אבן דן 18. גוש 30350 חלקה 14, מגרש מס' 9 שעפ"י תכנית מס' 3325, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית:** (א) קביעת בינוי לתוספות בניה, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בשטח, בהתאם לנספח בינוי.  
(ב) קביעת השימושים בשטחי התוספות כאמור בין היתר, לחדרי מגורים, לבריכה ולשימושים נלווים להם.

- (ג) הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 433 מ"ר ל- 756 מ"ר.
- (ד) קביעת בינוי לתוספת בניה לשם הרחבת יחיד קיימת בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה.

### 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 מס' 3325 וההוראות שבתכנית מס' 5721 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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

### 9. אזור מגורים 2

#### בשינויים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 בשינויים וחלות על שטח זה: ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3325 לגבי אזור מגורים 2 בשינויים, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בשטח בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) השימושים שיותרו בתוספות הבניה כאמור יהיו בין היתר חדרי מגורים ומשחק, בריכת שחיה ושימושים נלווים לה, הכל כמפורט בנספח מס' 1

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 756 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
			169	----	169		229	----	מתחת למפלס 0.00
			64	----	64		94		מעל למפלס 0.00
756	323	433	233		233	523	323	200	סה"כ

הערה:

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

(ד) מס' הקומות המירבי וגובה הבנין המירבי, יהיו כמפורט

בנספח מס' 1, המחייב לענין זה.

(ה) יותר שימוש בחלל גג הרעפים.

(ו) מודגש בזאת כי לא תותר תוספת של יחידת דיור בגין תוספת

הבניה כאמור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין

ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

לא יותר יותר מיחידת דיור אחת בשטח התכנית.

(ז) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג

גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ח) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת מפרט הכולל פרט למניעת

המצאותו של גז הראדון, לאישור המח' לאיכות הסביבה, ע"י

מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע המפרט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י

מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח המח' לאיכות הסביבה.

תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא יהא ביצוע

בדיקת המצאותו של גז הראדון בחללים המשמשים למגורים

ו/או לשהיה ממושכת של אנשים, ע"י מגישי התכנית ועל

חשבונם ונקיטת כל האמצעים להעלמותו.

(ט) תנאי למתן היתר בניה תאום עם רשות העתיקות.

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.  
(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

### 10. חניה פרטית:

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.

### 11. תחנת שנאים:

(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.

### 12. 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 בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

### 13. תשתית:

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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן

טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בהנחיית שני החתומים להוצאת עם רשויות התכנון המוסמכות. התייחסו היפה לערכי הסיווג בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוגשו העקרונות להחלטת הסכם מתאים בגינה ואין התוכנית או בהתאם למקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המדון ו/או כל רשות נוספת, לפי כל דוגה ופסי כל דין. למען הסר ספק כוונתנו בהתאם לא נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח המלול בתכנית, היו בהתייחסנו על התכנית הכרה או בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שרכש כוונתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התייחסנו ניהלנו אך ורק כמקדמת כבט התכנית.

23-09-1998

ד"ר עמוס המון, אדריכל המחוז  
מומ"י — מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

יצחק ברודנר, רח' אבן דן 18 ירושלים טל': 6540089

יצחק רוזנבלו אדריכל

חתימת המתכנן: רח' הגפן 41 אפרת

ירושלים רשיון מס' 23156 / רח' הגפן 41 אפרת תל': 9933021

תאריך: 23.9.98

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 6791  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 8198 ביום 09.09  
 סמנכ"ל תכנון  
 א"ר העדה