

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5523
שינוי 23/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית :**
תכנית זו תקרא מס' 5523
שינוי 23/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן : התכנית)
2. **מסמכי התכנית :**
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב
(להלן : הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט, ערוך בק.מ. 1:250.
(להלן : התשריט)
וגיליון אחד של תכנית בינוי להרחבת דיור בבניין רח' נילי מס' 10,
ערוך בק.מ. 1:250.
(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 :** 2837 מ"ר.
5. **מקום התכנית :**
ירושלים, שכ' קריית שמואל, רח' נילי מס' 10
גוש 30024
חלקות 130, 138.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. **מטרות התכנית :**

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לאזור מגורים 1 מיוחד, ושינוי יעוד מדרך לאזור מגורים 1 מיוחד עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה של זמן.
- (ב) קביעת בינוי להרחבות דיור בחזית המזרחית של הבניין הקיים ברח' נילי מס' 10, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומות א'-ג', בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ג', בהתאם לנספח בינוי.
- (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה כאמור ל – 2464.80 מ"ר מתוכם 2246.40 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ה) קביעת קווי בניין מירביים לתוספת הבניה האמורה.
- (ו) הגדלת מס' הקומות המירבי מ – 3 ל – 4 קומות, כאשר הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים.
- (ז) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה ועץ לעקירה.
- (ט) ביטול קטע מדרך מאושרת.
- (י) איחוד וחלוקה מחדש.

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' 1165 א' והוראות שבתכנית מס' 5523 זו.

8. **הוראות התכנית :**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט, והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

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

9. **אזור מגורים מיוחד :**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתו המזרחית של בנין הקיים בח' נילי מס' 10, לשם הרחבת הדירות הקיימות בו בקומות א' – ג', בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) תותר תוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים בבנין הקיים ברח' נילי מס' 10, לשם הרחבת הדירות בו בקומה ג', בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

- (ג) מס' הקומות המירבי בבניין זה לא יעלה על 4 קומות.
גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ד) קווי בניין המירביים לתוספות הבניה בחזיתו המזרחית של הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין המירביים לתוספת הקומה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (ה) השטח המסומן בתשריט עם קווים אלכסוניים ירוקים היינו שטח עם זיקת הנאה לציבור כמפורט בסעיף 14 להלן.
- (ו) שטחי הבנייה המרביים לתוספות הבניה כאמור יהיו להלן :

סה"כ (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)		חלקי שירות (במ"ר)		שימושים עיקריים (במ"ר)		
	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
2335	697	1638		88	697	1550	שטחים מעל למפלס ה - 0.00
131		131		131			שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
2466	697	1769		219	697	1550	סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשכ"ב - 1992.

(ז) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור חדשה בגין תוספות הבניה כאמור ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

(ח) הבניה תבוצע בטיח בהתאם לבניין הקיים בשטח.

(ט) שלבי ביצוע :

1. תותר בניית תוספות בניה המוצעות בחזית המזרחית של הבניין בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, לרווחת הדירה מעליה.
2. תותר הקמת הקומה הנוספת המוצעת בתכנית בהינף אחד.

(י) **תנאים למתן היתר בניה:**

1. תיאום עם המח' לשיפור פני העיר לשם הבטחת ביצוע שיקום כבישים / מדרכות / אבני שפה, במידה שיפגעו בעת הבניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום עם מח' לשיפור פני העיר, וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
2. תיאום עם מח' המים בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית.
3. תיאום עם חברת החשמל.
4. תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת קווי ביוב הקיימים, במידת הצורך, לתאים חלופיים שמחוץ לשטח תוספות הבניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא תותר השארת קווי ביוב או תאי בקורת מתחת למבנים מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
5. תיאום עם המח' לשירותי כבאות.
6. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
7. תיאום עם מח' הדרכים בדבר ביצוע הרחבת רח' נילי.
- תנאי ביצוע ההרחבה יקבעו ע"י מח' הדרכים.
8. הגשת תכנון מפורט למחלקת שיפור פני העיר של פיתוח הגינה במגרש מס' 1.

(יא) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

10. **חניה פרטית:**

הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה לבניינים שיוקמו בשטח.

11. **גדרות להריסה:**

הגדרות המסומנות בתשריט בקו צהוב מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לעת ביצוע הרחבת רחוב נילי.

12. **עץ לעקירה:**

העץ המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה ויעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר לאחר תיאום עם המח' לשיפור פני העיר.

13. **דרכים:**
- (א) תווי הדרכים והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
- (ג) ראה סעיף 9 (ז) 7 לעיל.

14. **שטח עם זיקת הנאה לציבור:**
- השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים יהווה שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה של זמן ויאפשר גישה גם לחלקה 131.

15. **הפקעה:**
- על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

16. **ביצוע התכנית:**
- לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. **חלוקה חדשה:**
- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית לשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

18. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
- בכל בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

19. קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. אין צורך בחדר שנאים בשטח התכנית.

20. 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.

21. 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 הנייל וכדי (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 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 עבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לביטול תוקף כתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התיאום יהיה לצרכי התכנון בלבד, אין צורך להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחשב ענינו הסכם כתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזה ונפ"ל כל דיון. למען הסר ספק נוצהר בזה כי אם נעשת או ייעשת על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

09-03-1999

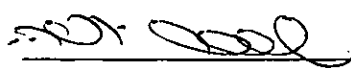
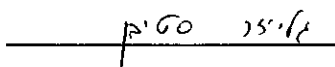


הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו בטלויזיה הפרטת ע"י מי שרכש מאתנו על שני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ולפני כל דיון, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י — מחוז ירושלים

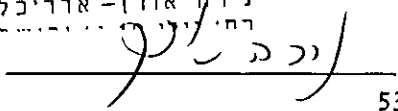
חתימת בעלי הקרקע:
מ.מ.י רחי יפו 218 ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

ועד מבקשי תכנית ההרחבה ברח' ניילי 10

-  5631653 : טל 051672012 ת.ז. שבירו יוסף
-  5619213 : טל 011239043 ת.ז. גלייזר סטיבן
-  5638738 : טל 004691879 ת.ז. אופנבכר חגי
-  5662013 : טל 190084 ת.ז. דננברג רפאל

נירק אורן - אדריכלים
רחי יפו



חתימת המתכננת:

נירה אורן ת.ז. 5335705

טל/פקס 5635810

תאריך 24.2.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6523
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 85198 ביום 24.11.98
סמנכ"ל תכנון 