

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס 5655
שינוי 52 \ 97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס. 5655
שינוי 52 \ 97 לתכנית המתאר הנוקומית לירושלים
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכונג
(להלן: הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט)
וגיליון 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 518 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת זיכרון משה, רחוב דוד ילין מס. 31
גוש 30071
חלקות 64, 65
הכל על פי הגבולות הנסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת בניי לתוספת שתי קומות (מוחן אחת קיימת להריסה, ובנייה מחדש) וכן תוספת קומה
מובלעת בחלל הגג, לשם תוספת של 3 יחידות דיור חדשות בבניין, בהתאם לנספח בנוי.
(ג) קביעת בניי לזקמת חדר מדרגות בחלקו הדרומי של הבניין הקיים בשטח בהתאם לנספח בנוי.
(ד) הגדלת מס. הקומות המרבי 3 קומות ל 5 קומות כשקומה 5 היא מובלעת בחלל הגג.
(ה) שנוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.
(ו) הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח מגרש חדש מס. 1 וקביעתם ל 1252 מ"ר.

- (ז) קביעת חזית מסחרית.
(ח) קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בנייה.
(ט) קביעת הוראות בדבר - שימור חזית קידמית של הבניין.
(י) קביעת הוראות בדבר - עצים לשימור.
(יא) איחוד חלקות.

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. 5655 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל הנצויות 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 המפורסמים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות ביחידה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת של שתי קומות (מתוכן קומה אחת קיימת להריסה ובנייה מחדש) + קומה נובלעות בחלל הגג מעל הבניין הקיים בשטח מגרש חדש מס. 1 לשם תוספת שלוש יחידות דיור חדשות בהתאם לנספח מס. 1.

(ב) תותר תוספת של חדר מדרגות בחלקו הדרומי של הבניין, בהתאם למפורט בנספח מס. 1

(ג) קווי הבניין המרביים לתוספת כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) שטחי הבנייה המרביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ בני"ר	סה"כ		מוצע (מ"ר)		קיים (מ"ר)		קומה/מפלס	
	שרות	עקר	שרות	עקר	שרות	עקר		
262.5	22.5	240	22.5			240	קרקע מפלס 5.31	מנוחת 0.00 ל
288.5	22.5	266	22.5			266	א' מפלס 0.00	0.00
280.5	22.5	258	22.5	176		82	ב' מפלס +4.25	מעל ל 0.00
270.5	22.5	248	22.5	248			ג' מפלס +7.25	מעל ל 0.00
150		150		150			גג מפלס +10.25	מעל ל 0.00
1252	90	1162	90	574		588	סה"כ	

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התש"ב, 1992.

(ה) מס. הקומות המרבי יהיו 5 קומות כשקומה 5 היא מובלעת בחלל הגג. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס. 1.

(ו) מס. יחידות המרביות בחלקה לא יעלה על 8 יחידות דיור.

(ז) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

(ח) הגמלון יצופה באבן כדוגמת הבניין הקיים.

(ט) החזית הקדמית של הבניין המסומנת בתשריט בקו אדום מיועדת לשימור ואסורה הריסתה וואו פגיעה בה.

(י) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה להקמת הקומות המוצעות בתכנית זו תשופצנה חזיתות הבניין הקיימות ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבנייה המקורית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(יא) תנאים למתן ההיתר:

1. תנאי למתן היתר הבנייה הוא אישור תכנית האינסטלציה של תוספת הבנייה במחלקת המים.

2. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט להטיית קווי ביוב וניקוז קיימים בחלקו הדרומי של המגרש אל מעבר לשטח תוספת הבנייה המוצעת בתכנית, לאישור מחלקת הביוב.

ביצוע בפועל של ההטייה כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה התכנית ועל חשבונם, בפיקוח מחלקת הביוב. לא תותר השארת קווי ביוב וניקוז וואו תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

3. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר בדיקת הצורך בהגדלת חיבור החשמל בשטח.

4. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

5. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת ערבות מותאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן, על ידם ועל חשבונם:

- חומרי בנייה ופסולת לא יושארו מחוץ לתחום המגרש.

- לא תותר הפרעה לתנועה סדירה של כלי רכב זו או הולכי רגל במהלך הבנייה.

- בסיום העבודה יפנו הפסולת לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים.

- מגישי הבקשה להיתר ישקמו את הדרכים והמדרכות שיפגעו בעת הבנייה להנחת דעת המחלקה לשיקום פני העיר.

(יב) שלבי בצוע:

תוספת הבנייה המוצעות בתכנית זו תבונה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניית בשלבים.

(יג) ראה סעיף 10 להלן.

(יד) הוראות כלליות לגבי פרטי בניין :

1. הבנייה תהיה באבן מסוג הבניין הקיים.
2. סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובה, טלטיש, חמי או מטבה)
3. אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה תהיה כפולה בארכה מהצלע הקצרה.
4. פתחי הבניין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות)
5. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשות במספר אבנים.
6. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשון יהיה 15 ס"מ לפחות
7. הגדר תבנה מאבן, ומ5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנייל, ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובה חמי או טלטיש).
8. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבניין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
9. לא תותר סגירת מרפסות אלא בסגנון הקיים, או במתכת וזכוכית בלבד, או בעץ וזכוכית בלבד.
10. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. במקרה של תוספות עייג בניין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
11. כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסוּתת.
12. הבנייה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
13. גדרות וקירות ומן ייבנו באבן זוגמת הגדרות והקירות התומכים הקיימים באתר.
14. הגמלון יצופה אבן כדוגמת הבניין הקיים.

10. חזית מסחרית :

- (א) החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.

11. 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.

12. ביצוע התכנית :

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. עצים לשימור :

העצים המסומנים בתשריט המתוחמים בקו אדום הינם עצים לשימור ולא תותר עקירתם.

14. חלוקה חדשה :

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז לפרק ג לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימות יו"ר הועדה המחוזית, ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן ותעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

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

15. קולטי שמש על הגג :

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. תחנות שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. אין צורך בהקמת שנאי בשטח התכנית.

17. 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.

18. תשתיות:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה וואו קו תאורה וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובטמון למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתיות 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 שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, 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 בנייה.
ביצוע כל העבודות ותיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

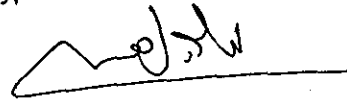
חתימות בעלי קרקע :

משה נסים (בשם הבעלים יורשי הראשון לציון הרב נסים זצ"ל).

כתובת: שלום עליכם 6 ירושלים.

טל. 02-5619414

ו.ז. 880203

חתימה: 


חתימות מגישי התכנית :

משה נסים (בשם הבעלים יורשי הראשון לציון הרב נסים זצ"ל).

כתובת: שלום עליכם 6 ירושלים.

טל. 02-5619414

ו.ז. 880203

חתימה: 

חתימת המתכנן :

זניאל לנסקי אדריכל ומתכנן ערים

כתובת: התקוה 13 ירושלים.

טל. 02-624526

ו.ז. 06233787

חתימה:

דניאל לנסקי אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 4302 ירושלים
13.7.99

ונאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5655
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1899 ת.ד. 10699
סמנכ"ל תכנון
ראש הועדה