



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5360 .

שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 3944
ושינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 2317

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5360, שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 3944 ושינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 2317, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250, 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-1,168 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית צפפה, טבליה, גוש 4 ירדני, חלקה 143, וחלק מדרך (כביש מס' 4).
שטח בין קואורדינטות אורך 126.700 - 126.760
לבין " רוחב 169.330 - 169.400
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לדרך ו/או עיצוב נוף לאזור מגורים 5 מיוחד.
(ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.
(ג) קביעת בינוי לשני בנייני המגורים הקיימים בשטח בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

- (ד) קביעת קוי בנין חדשים לבניני המגורים כאמור.
(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל-948.74 מ"ר, מתוכם 707.80 מ"ר שימושים עיקריים.
(ו) קביעת מספר הקומות המירבי בבנין הצפוני ל-1 קומות, בבנין הדרומי ל-2 קומות, מעל קומת המחסנים.
(ז) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
(ח) קביעת הוראות בגין מרפסות, גדרות וסככה להריסה.

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 שבתכניות מס' 2317 ו-3944 וההוראות שבתכנית מס' 5360 ז.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבנוי (להוציא 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 5 מיוחד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2317 לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת שני בניני מגורים בשטח החלקה, בהתאם לקיים בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) מספר הקומות המירבי יהא:
בבנין א' (צפוני) - קומה אחת מעל לקומת מחסנים.
בבנין ב' (דרומי) - 2 קומות מעל לקומת מחסנים.

הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים.

(ג) שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			מס' בנין
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
111.20	-	-	-	111.20	-	111.20	א'
43.30	43.30	-	43.30	-	-	-	
619.64	23.04	23.04	-	596.60	596.60	-	ב'
174.60	174.60	174.60	-	-	-	-	
948.74	240.94	197.64	43.30	707.80	596.60	111.20	סה"כ

הערה:

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

(ד) מודגש בזאת שלא תותר תוספת בניה בגין תכנית מס' 5360 זו מעבר למה שקיים בשטח וכמפורט לעיל.

(ה) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) מספר יח"ד בבנין א' יהיו 2 יח"ד ובבנין ב' יהיו 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידת דיור מעבר לקיים, בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

- (1) תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שתיכת עצים בוגרים במדרכה הציבורית שממערב לבנינים, במרחקים של 8 מ' מעץ לעץ, וחיבור המדרכה למערכת השקיה בשטח הפרטי, ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו בתיאום, אישור ופיקוח מח' הגננות.
- (2) הריסת המרפסות בחזית המערבית במפלס +1.50 ו-4.50+, הסככה והגדרות המותחמים בצהוב בתשריט ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה. ראה הוראות סעיף 12 להלן.
- (3) קבלת כתב התחייבות ממגישי התכנית בדבר התחייבותם שלא לתבוע את עיריית ירושלים בגין כל נזק ו/או הטרדה ו/או הפרעה ו/או רעש ו/או כל מפגע אחר שייגרם עקב קירבת בנין ב' (דרומי) לכביש מס' 4, לפי התוואי המוצע בכל אורכו בתכנית זו, בעת הבניה ולאחריה.
- (4) במידת הצורך תבוצע הגנה אקוסטית ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, בתיאום המח' לאיכות הסביבה.
- (5) תאום עם המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר מציאת פתרון גישה מוטורית לחלקה, ופתרון חניה כתנאי למתן היתר בניה.
- (6) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון במקום.
- (7) תיאום עם חברת בזק.

(8) תיאום עם מח' הביוב בין השאר בנושאים
הבאים:

(א) חיבור הבנינים לרשת הביוב העירונית
ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו בתיאום עם
מח' הביוב.

(ב) תשלום היטלי ביוב כחוק.

(9) תיאום עם מח' הדרכים וקבלת אישורה לתכנון
המפורט של המבנים בהתייחס לכביש מס' 4.
התכנון יכלול חתך ופיתוח השטח בסמוך לכביש
מס' 4.

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם
רשות העתיקות.

11. 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.

12. מרפסות, גדר וסככה להריסה: המרפסות, הגדרות והסככה המותחמים בקו צהוב בתשריט
מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו,
כתנאי למתן היתר בניה או לפני העברת השטח על שם
העירייה במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של
דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) הדרכים המוסמנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש
אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבעים חול/ירוק לסרוגין
הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.

14. הפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. היטל השבחה: (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.

17. אנטנות טלוויזיה בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא. ורדיו:

18. קולטי שמש (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. 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 בשטח הנ"ל. 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.

[Handwritten signature]

חתימת בעל הקרקע ומגיש התכנית:
עיסא עזאת עליאן, ת.ז. 0-0039619-2, טל. 02-6769796, בית צפפה, טבליה, ירושלים

[Handwritten signature]

דורית גורן
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר. 25192

חתימת המתכנן
דורית גורן, מ.ר. 25192
רח' אגריפס 8, טל. 02-6247347
ת.ד. 2193, ירושלים 91021

תאריך: 27 באוקטובר 1998, לדיון בוועדה המקומית
עדכון: 10 ביולי 1999, לדיון בוועדה המחוזית
עדכון: 24 בנובמבר 1999, לדיון בוועדה ארצית
עדכון: 29 באוקטובר 2000, לאישור ועדה ארצית
עדכון: 19 במרץ 2001, להפקדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
5260
אישור תכנית מס' 5260
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1511 ביום 24/10/99
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
5260
הפקדת תכנית מס' 5260
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1610 ביום 10/10/99
אנשי המערכת