

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5993

שינוי 26 /98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5993, שינוי מס' 26/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

**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- 517 מ"ר.

**5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי כרם, רח' פקיעין מס' 4. גוש 30069 חלקה 216. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת בינוי להרחבת הבנין הקיים בחזית הדרומית, המזרחית והצפונית, לתוספת 2 קומות לבנין ולשינויים פנימיים בבנין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, ולשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, הכל בהתאם לנספח בינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
 (ד) הגדלת שטחי הבניה מ- 340 מ"ר ל- 1023 מ"ר.  
 (ה) הגדלת מס' קומות מירבי מ- 2 קומות ל- 4 קומות, (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים).  
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.  
 (ז) קביעת הוראות בגין מבנים וגדר להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 5993 זו.

#### 7. כפיפות לתכנית:

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 ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

#### 8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

#### 9. אזור מגורים

##### מיוחד:

(א) תותר תוספת בניה בחזית הדרומית, המזרחית והצפונית של הבנין הקיים, תוספת 2 קומות נוספות לבנין/קומה אחרונה מובלעת בחלל גג רעפים) ושינויים פנימיים בחלוקת הדירות הקיימות, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין ולשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1023 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחי השירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			מעל מפלס 0.00
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
1023	182	173	9	841	510	331	

הערה לטבלה:

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.

(ג) מס' קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות, (קומה אחרונה מובלעת בחלל גג הרעפים).

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

(ה) מס' יח"ד בבנין יהא 8 יח"ד.

(ו) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים, במידה וחיבור המים יפריע לביצוע העבודה בשטח, יש לפנות בבקשה לרשת פרטית בחברת הגיחון לתכנון וביצוע העתקת החיבור.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תאום עם רשות העתיקות.

**10. חניה פרטית:** א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

**11. בנין גדר להריסה:** הגדר הבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

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

**13. קולטי שמש על** (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). **הגג:**  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**14. תחנת שנאים:** 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.

**15. 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.

**16. 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: עבודת 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 עירית 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: מ. ה. רוזנבלו

חיים הנדלר, דרכון אוסטרי 0893861 - T - אצל הנדלר רח' עזרא 29 ירושלים

בעלים נוספים: אלי לניאדו, יצחק פאלוך, אברהם מ. אלטר, צבי סקולסקי.

יצחק רוזנבלו אדריכל  
רח' הגפן 41 אפרת  
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 14.2.99

משרד הפנים מחוז ירושלים  
5993  
 אישור תכנית מס' 5993  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
20.6.99 ביום 20.6.99  
 בישיבה מס' 10199  
 סמנכ"ל תכנון היר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
5993  
 הפקדת תכנית מס' 5993  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
8.8.98 ביום 11.9.98  
 בישיבה מס' 1198  
אלי הועדה