

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 5448  
שינוי 47/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5448.  
שינוי 47/96 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 מפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית  
ב-124 מ"ר
5. מקום התכנית  
ירושלים, שכ' מאה שערים, רח' חיי אדם 12  
גוש 30062  
חלקות 59, 60  
חלק מחלקה 238
6. מטרות התכנית  
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 ומדרך לאזור מגורים 3 מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל קומת המגורים. הקיימת בשטח לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בשטח, בהתאם לנספח בינוי.  
(ג) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת הקרקע, בחזית הצפונית של הבנין, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בשטח, בהתאם לנספח בינוי.  
(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 1 ל-289.69 מ"ר מתוכם 224.95 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.  
(ה) קביעת קוי בנין מירביים אפס בשטח מגרש חדש מס' 1.

- (ו) קביעת הוראת בנוי ותנאים למתן היתר בניה.
- (ז) ביטול קטע מדרך מאושרת.
- (ח) איחוד חלקות.
- (ט) הריסת מדרגות חיצוניות וגג הבנין המקורי לפני תוספת הבניה.

7. כפיפות לתכנית  
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות התכנית במתאר מקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס 5448 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 ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

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

- (א) תותר תוספת שתי קומות מעל קומת המגורים הקיימת בשטח לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ב) תותר תוספת בניה בקומת הקרקע בחזיתו הצפונית של הבנין, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ג) קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים מעל למפלס ה-0.00	שימושים עיקריים (במ"ר)			חכקי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
79.95	145.00	224.95	28.34	36.40	64.74	108.29	181.40	289.69	

הערות לטבלה:

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

\* שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ה) מס' הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1, לא תהא חריגה בגובה מהמצוין בנספח הבינוי.

(ו) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ז) אסורה פתיחת פתחים בחזית הצפון מערבית של הבנין, כגבול המגרש.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר התארגנות הקבלן בשטח המגרש בעת הבניה ובדבר הפעולות שעליו לנקוט עם סיום הבניה לצורך שיקום כבישים מדרכות וכל נכס ציבורי ו/או פרטי אחר במידה שינזקו בעת הבניה.

בעת הבניה לא תותר כל הפרעה לתנועה סדירה של הולכי רגל ולא יותר להשאיר פסולת ו/או חומרי בניה מחוץ לתחום המגרש.

לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע כל הוראות המח' לשיפור פני העיר.

2. תיאום עם חברת הבזק.

3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

4. תיאום עם מח' המים בנושא תכנית האינסטלציה של הבנין וחיבורו למערכת המים העירונית.

5. תיאום עם אגף הביוב בדבא התחברות תוספת הבנין למערכת הביוב והניקוז הקיימת.

6. תותר הכניסה לבניין שבחלקה 60 דרך חלקה 63.

מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

(ח) היתר הבניה ינתן בשני שלבים:

בשלב ראשון ינתן היתר להריסת המדרגות המיועדות להריסה במפלס קומת הקרקע, כמסומן בנספח מס' 1 לציפוי הבניה הקיימת בתחום חלקה 59 באבן טיבעית מרובע ומסותתת.

17. 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.

18. 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 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.

חתימת בעל הקרקע ומגישי התכנית:  
שלמה אלירם  
רח' חיי אדם 12, ירושלים, 91319  
טל: 250020 ת.ז. 078241718



חתימת המתכנן:  
ג'ון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' פרנקפורטר 4/5, ירושלים 97225  
טל: 5865218  
פקס: 5711160  
ת.ז. 14453419

ג'ון נידלמן  
אדריכל ומתכנן ערים  
מד. 18638

תאריך: 21.1.99

בשלב שני ינתן היתר להקמת תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו.

מודגש בזאת כי היתר הבניה להקמת התוספות המוצעות בתכנית זו ינתן רק לאחר הריסה בפועל של המדרגות המסומנות בקו צהוב במפלט קומת הקרקע שבנספח מס' 1, ולאחר ציפוי המבנה הקיים בתחום חלקה 59 באבן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ט) מס' יחידות הדיור המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 לא יעלה על יחידת דיור אחת ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

10. 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 שיוקם בשטח.

11. דרך לביטול  
הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לבטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

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

13. איחוד חלקות  
(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות איחוד חלקות עפ"י פרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום האיחוד לפי החוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

14. תחנת שנאים  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. אין צורך בהקמת חדר שנאים בשטח התכנית.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו  
בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. 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.