

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 5732

שינוי 12/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי 1/98 לתכנית מס' 3770

1. **שם התוכנית:** תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 5732, שינוי לתוכנית 12/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי 1/98 לתכנית מס' 3770
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורסת.
2. **מסמכי התוכנית:** התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית). גיליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט). גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל נוסמן ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. **גבולות התוכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. **שטח התוכנית:** 744 מ"ר.
5. **מקום התוכנית:** ירושלים, שכ' בקעה רח' דרך בית לחם מס' 54, גוש 30016, חלקה 35. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התוכנית:**
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
 - (ב) קביעת בניי לתוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים בבנין המזרחי
 - שבתחום חלקה 35 בגוש 30016, בהתאם לנספח בניי וכקיים בשטח.
 - (ג) קביעת השימושים המותרים לתוספת הבנייה כאמור למסחר ו/או משרדים ו/או סטודיו לאומן.
 - (ד) קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.
 - (ה) הגדלת שטחי הבניה מירבניים לבניין המזרחי שבתחום חלקה 35 בגוש 30016 ל-337 מ"ר מתוכם 266 מ"ר שטחים עיקריים
 - (ו) קביעת מס' הקומות המירבי בבניין האמור ל-3 קומות.
 - (ז) קביעת הוראות בניי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

משרד התכנון והבניה
ירושלים

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו. חלוח ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תוכנית המתאר), לרבות השינויים להן שאושרו מומן לזמן וכן הוראות שבתוכנית נס' 3770 (שדבר הפקדתה פורסם בתאריך 5.11.92 ב.י.פ. מס' 4053) וההוראות שבתוכנית מס' 5732 זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלוח ההוראה המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלוח על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 ובתוכנית 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות:
 (א) תותר תוספת של קומה מובלעת כחלל גג הרעפים בבניין המזרחי, שבתחום חלקה 35 בגוש 30016 בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ב) השימושים המותרים בתוספת כאמור הם מסחר ו/או משרדים ו/או סטודיו לאומן.
 (ג) שטחי הבניה המירביים בנין המזרחי שבתחום חלקה 35 בגוש 30016 הם כמפורט להלן:

בניין מס' 1

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מוצע	ס"ה מ"ר	מ"ר	קיים	מוצע	ס"ה מ"ר	
240	32	32		208	84	124	מעל מפלס 0.00
97	39	39		58		58	מתחת למפלס 0.00
337	71	71		266	84	182	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) התשל"ב, 1992.

(ד) מס' הקומות תמרבי לבניין מס' 1 לא יעלה על 3 קומות. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיימים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ו) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
 (ז) תנאים למתן היתר בניה:

(1) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רכות ועדת השימור בעירייה.

(2) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(3) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת הדרכים לענין הסדרי תנועה והסדרי החניה.

(4) ראה סעיף 11 להלן.

10. חזית מסחרית : א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלול 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, התש"מ - 1980.
11. חניה פרטית : א. 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.
 ב. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור תוספת הבניה שתוקם במגרש הבניה שבאזור (גוש 30016 חלקה 35) יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתו של הבניין או בד בבד עם הקמתו בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י הועדה המקומית.
 ג. מקומות החניה האמורים בסעיף (א) דלעיל יבוצעו במפרץ החניה ברח' המגיד, גוש 30047 חלקה 43 (להלן מפרץ החניה).
 ד. בעלי הקרקע, הידועה כחלק מחלקה 35 בגוש 30016 (בניין מס' 1) אשר ברחוב דרך בית לחם 54 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שייקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה במפרץ החניה, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י ההקן עבור הבניין שיוקם במגרש הבניה, הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא יינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.
 ה. מפרץ החניה שברח' המגיד גוש 30042 חלקה 43 שייבנה, הוא מפרץ חניה ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב. הבעלות, ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.
12. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
13. 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 חעיר.
14. תחנת שנאים : לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מתברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. היטל השבחה : א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבנין במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 וכי"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.

17.7.2000
2
~~17.7.2000~~

חתימת בעלי הקרקע

- 1. דני גרבר ת.ז. 2675484 ישי 25, י"ם טל'
- 2. ברוניק וקטוזר ת.ז. 1299229 בית לחם 54, י"ם טל'
- 3. דיוויס מיכאל ובטי ת.ז. 4850581.2 " " י"ם טל'
- 4. סנדלר ניל וקרן ת.ז. 5433660/17 " " י"ם טל'
- 5. קפלן גורג ובטסי ת.ז. 081072631 " " י"ם טל'

17

חתימת מגישי התכנית: דני גרבר, ת.ז. 2675484/6, ישי 25, י"ם

17.7.2000
~~17.7.2000~~

חתימת המתכנן: סימון דואק, אדריכל, ת.ז. 55348353, מרכוס 10, י"ם, טל. 02-5665561

סימון דואק
אדריכל וחתימה עדים
Tel. 02

הועדה המקומית להכנון ולפיקוח
ירושלים

תכנית מס' 5732

החליטה בישיבתה מיום 17.7.00
להסליץ על אשור ההכנית הנ"ל להפקדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5732
הועדה המחוזית החליטה להסליץ על אשור ההכנית הנ"ל להפקדה
בישיבה מס' 4105, יום 17.7.00

תאריך: 19.10.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5732

הועדה המחוזית החליטה שאו"מ את החתימה
בישיבה מס' 4105, יום 17.7.00

סימון דואק
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5732
הועדה המחוזית החליטה להסליץ על אשור ההכנית הנ"ל להפקדה
בישיבה מס' 4105, יום 17.7.00