

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5758

שינוי 2/97 לתכנית מס' 4565 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5758 שינוי מס' 2/97 לתכנית מס' 4565 א' (להלן: התכנית).  
לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
- 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- 1004 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי גונן ג', רח' אלעזר בן יאיר 17, גוש 30172 חלקה 61.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** (א) קביעת בינוי לתוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בשטח, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.  
(ב) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.  
(ג) הגדלת שטחי הבניה המירביים המאושרים לדירה הדרומית שבמפלס הקרקע מ- 135 מ"ר ל- 165 מ"ר.

- (ד) קביעת הוראות בינוי ופיתוח.  
 (ה) קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.  
 (ו) קביעת הוראות בגין מבנים 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 שבתכנית מס' 4565 א' וההוראות שבתכנית מס' 5758 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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

### 9. אזור מגורים

#### מיוחד:

השטח הצבוע בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4565 א' לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותרנה תוספות בניה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.  
 (ב) קוי הבנין המירביים בשטח החלקה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 (ג) שטחי הבניה המירביים המותרים בשטח התכנית יהיו 135 מ"ר לכל יחידת דיור, כמאושר בתכנית מס' 4565 א'.  
 למרות האמור לעיל שטחי הבניה המירביים לדירה הדרומית בבנין שבמפלס קומת הקרקע יהיו 165 מ"ר.  
 שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, למעט שטחי חדרי מדרגות משותפים לכל הדיירים.

- (ד) נספח הבינוי הינו מחייב.
- (ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור בשטח התכנית בגין תוספות הבניה המוצעות, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.
- (ו) תוספת הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים והמאושרת בתכנית מס' 4565 א' מבוטלת בזאת, בשטח חלקה 61.
- (ז) תוספות הבניה תיבננה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- (ח) תנאים למתן היתר בניה:
1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון במקום.
  2. לא ינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה והמיועדות להריסה ו/ או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
  - ההוראה אמורה גם לגבי תוספות בניה השייכות לדירה כאמור, ושנמצאות מחוץ לגבולות החלקה.
  3. להבטחת האמור בסעיף קטן 2 יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
- (ט) תוספות הבניה תיבננה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי ( למשל קומה ראשונה בלבד, או קומה ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.
- (י) הנחיות עיצוביות:
- א. גדרות קירות תמך יהיו באבן לקט או בגדר חיה.
  - ב. שבילים ורצופים יהיו באבן.
  - ג. סורגים ושערים יהיו מברזל.

- ד. מתקני הסקה ומיכלי דלק יותרו בקירות תמך מאבן עד גובה 1.0 מ'.
- ה. במקום עצים שנכרתים לצורך הבניה ישתלו עצים בוגרים בחלקה.
- ו. תותרנה פרגולות מברזל או מעץ.
- ז. יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית.
- ח. התוספות יצופו באבן כדוגמת הקיים

**10. הערה:** מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4565 א', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5758 זו, ממשיכות לחול.

**11. חניה:** הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

**12. מבנים להריסה:** המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי ההיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

**13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:** בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**14. קולטי שמש:** (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**15. 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.

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. 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 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
 ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן  
 טופס 4.

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

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

זלמן נייזוב, רח' אלעזר בן יאיר 17 ירושלים ת"ז : 1459158 טל': 6782850

חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
 יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת טל': 9933021 מחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 5199 ביום 23.3.99  
 משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 6758  
 סמנכ"ל תכנון  
 תאריך: 25.4.99