

0814/99



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5704

שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3894

שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 1995 ב'

ושינוי מס' 1/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/05/6

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5704, שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3894, שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 1995 ב' ושינוי מס' 1/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/05/6 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 8,095 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכ' תלפיות מזרח, רח' שלמה בן יוסף מס' 19-25, גוש 30209 חלקות 59, 60, 61, 62. מגרשים מס' 1, 2, 3, ו-4 שע"פ תכנית מס' 1995 ב'. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 ומאזור מגורים רב קומות לאזור מגורים מיוחד.

6. מטרת התכנית:

(ב) תותרנה תוספות בניה בקומות העליונות הקיימות בבניינים הקיימים שברח' שלמה בן יוסף מס' 19-25, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות אלה, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) תוספת המרפסות המאושרות בתכנית מס' 3894 לבנינים, כאמור, נשארות בעינן, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)				
סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ היתר מס' 20027	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ היתר מס' 20027	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ היתר מס' 20027	שטח מתחת מפלס 0.00	59
1464	119	1345	820.50	59.50	761	643.50	59.50	584	שטח מעל מפלס 0.00	
1867.34	266.34	1601	199.75	29.75	170	1667.59	236.59	1431	סה"כ	
3331.34	385.34	2946	1020.25	89.25	931	2311.09	296.09	2015		

סה"כ (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)				
סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ היתר מס' 23368	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ היתר מס' 23368	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ היתר מס' 23368	שטח מתחת מפלס 0.00	60
1431	119	1312	797.50	59.50	738	633.50	59.50	574	שטח מעל מפלס 0.00	
1882.34	266.34	1616	199.75	29.75	170	1682.59	236.59	1446	סה"כ	
3313.34	385.34	2928	997.25	89.25	908	2316.09	296.09	2020		

- (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הצפונית והדרומית של הבנינים הקיימים בהם, בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות העליונות של הבנינים הקיימים ברח' שלמה בן יוסף 19-25, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות אלה, בהתאם לנספח בינוי.
- (ד) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
- (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בכל אחת מהחלקות 59-62 בגוש 30209.
- (ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצועם.
- (ז) קביעת הוראות בנוי בגין גדרות להריסה ועצים לעקירה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3894, 1995 ב' ומהוראות שבתכנית מס' 5704 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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

#### 8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1995 ב', לגבי אזור מגורים 2 ובתכנית מס' 3894, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

#### 9. אזור מגורים

##### מייוחד:

(א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בחזיתותיהן הצפונית והדרומית של הבנינים הקיימים ברח' שלמה בן יוסף מס' 19-25, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

סה"כ (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)				
סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ היתר מס' 20028	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ היתר מס' 20028	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ היתר מס' 20028	שטח מתחת מפלס 0.00	61
1464	119	1345	820.50	59.50	761	643.50	59.50	584	שטח מעל מפלס 0.00	
3331.34	385.34	2946	1020.25	89.25	931	2311.09	296.09	2015	סה"כ	

סה"כ (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)				
סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ היתר מס' 23365	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ היתר מס' 23365	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ היתר מס' 23365	שטח מתחת מפלס 0.00	62
1431	119	1312	797.50	59.50	738	633.50	59.50	574	שטח מעל מפלס 0.00	
3313.34	385.34	2928	997.25	89.25	908	2316.09	296.09	2020	סה"כ	

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

הערה לטבלאות:

שטחי הבניה המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הצפונית והדרומית של הבנינים תיבנה בשלבים באופן שתבוצענה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה שלביצוע 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 שמעליה.

(ז) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תיבנה מדרגות גישה לשטחים המערביים של החלקות, כמסומן בנספח מס' 1 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה בשטח התכנית ייבנה קיר תמך למניעת דרדרת שפכי עפר במדרון המערבי בתאום עם מח' שיפור פני העיר, הקיר ייבנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(י) תוספות הבניה במפלס 5.30- תיבנה כקומת עמודים פתוחה כהמשך לקומת עמודים קיימת.

השטח בקומת העמודים ישמש כשטח משחקים משותף לכל דיירי הבנין וכמעבר לשטחים שממערב לבנין.

(יא) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הגננות בדבר עקירת העצים המיועדים בתכנית לעקירה ובדבר תשלום אגרה לעקירתם כנדרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח שבו קיימים העצים, כאמור ועל חשבונם.

האכלה  
בהיתר  
מס' 30  
אן א/א כות'

2. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית האינסטלציה של הבנין במחלקת המים וחיבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית הקיימת באזור.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות ממגישי הבקשה להיתר שתבטיח כי ישוקמו הכבישים / המדרכות שבסמוך לתוספות הבניה המצועת, במידה שיפגעו בעת הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ושתבטיח כי כל חומרי הבניה / הפסולת יסולקו לאתר מוסכם ע"י העיריה בסיום העבודה.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.

5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת קוי ביוב וניקוז הקיימים בתחום תוספת הבניה המוצעת, לתוואים חליפיים.

העתקת קוי הביוב והניקוז כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב. לא תותר קבירת קוי ביוב וניקוז או תאי ביקורת מתחת למבנים.

מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א. (יב) מודגש בזאת כי לא ינתן היתר בניה לתוספת המוצעת לדירה בתכנית זו, אלא לאחר הריסת כל תוספת בניה שנבנתה כאמור ללא היתר בדירה נשואת הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

העצים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר שבתחומה הם נמצאים ועל חשבונם. ראה סעיף 9 (י) 1 לעיל.

#### 10. עץ לעקירה:

(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

#### 11. חניה פרטית:

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

**12. גדר להריסה:** הגדר המותחמת בצהוב בתשריט תהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

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

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

חתימת בעלי הקרקע: \_\_\_\_\_  
מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 ירושלים

חתימת מגישי התכנית: ש. ש. ש.  
זהבה מוליוף, רח' שלמה בן יוסף 134/20 ירושלים ת"ז: 2-5474318 מיקוד 93805

יצחק רוזנבלו אדריכל  
רח' הגן 41 אפרת  
רשיון מס' 23158  
חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
יצחק רוזנבלו, רח' הגן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 18.3.99

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5707  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 10-6-98 ביום 14.6.98  
ה"ר הועדה  
סמנכ"ל תכנון