



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5355

שינוי 2/97 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5355, שינוי 2/97 לתכנית מס' 1042. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 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 - 847 מ"ר.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכי' בית וגן, רח' הפיסגה 66
גוש: 30342
חלקה: 62
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 2 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית הקדמית ובחזית האחורית של הבנין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות א'-ד', בהתאם לנספח בינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ד', בהתאם לנספח בינוי.
(ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות (קיימות 4-5 קומות) ל-6 קומות בחזית האחורית ול-5 קומות בחזית הקדמית של הבנין.
(ה) קביעת קווי בניין מרביים לתוספת הבנייה כאמור.
(ו) קביעת שטחי הבנייה המירביים בשטח המגרש ל- 1,463.4 מ"ר מתוכם 994.5 מ"ר שטחים המהווים שטחים עיקריים.
(ז) קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
(ח) קביעת הוראות בגין מבנה 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 שבתכניות מס' 1042 ו-1155 וההוראות שבתכנית מס' 5355 זו.

8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע 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 2 מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזית הקדמית ובחזית האחורית של הבנין, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומות א-ד', בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) תותר תוספת קומה חלקית, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ד' הקיימת, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			חלקי שירות			שימושים עיקריים			
סה"כ	חלקי שירות	שימושים עיקריים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
222.82	222.82	-	222.82	91.50	131.32	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1240.57	246.06	994.51	246.06	94.20	151.86	994.51	268.28	726.23	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
1463.40	468.88	994.51	468.88	185.70	283.18	994.51	268.28	726.23	סה"כ

הערות לטבלה:

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

(ד) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמפורט להלן:

קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה בחזיתות הבנין הקיימות, לשם הרחבת הדירות בקומות א-ד'.

קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום הם קוי הבנין המירביים לתוספת הקומה.

- (ה) מסי הקומות המירבי לא יעלה על 6 קומות בחזית האחורית של הבנין (חזית מערבית) ו- 5 קומות בחזית הקדמית של הבנין (חזית מזרחית).
 הגובה המירבי של הבניין יהיה כמסומן בנספח מס' 1.
- (ו) מסי יחידות הדיור לא יעלה על 7 יחידות דיור.
 מודגש בזאת כי אין בתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו משום תוספת יחידת דיור חדשה ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
- (ז) שלבי ביצוע:
 1. כל חזית תיבנה בהינף אחד.
 2. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד.
- (ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (ט) תנאים למתן היתר בניה:
 1. תיאום ע"י מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
 2. תיאום עם המח' לשיפור פני העיר לשם הבטחת ביצוע שיקום של הכבישים והמדרכות שבתחום התכנית והגובלים בה אם ייפגעו בעת הבניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, ולשם הבטחת פינוי פסולת בניה ו/או חומרי בניה אל מחוץ לתחום המגרש, לאתר מוסכם על עיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 3. תיאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה המוצע בתכנית, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
 4. תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת קוי ביוב ביתיים קיימים אל מחוץ לשטחי הבניה המוצעת בתכנית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום ובפיקוח מח' הביוב.
 לא תותר השארת קוי ביוב או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים.
 מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 5. תיאום עם מח' המים בדבר התחברות הבניין למערכת המים העירונית.
 6. כל הבנייה הקיימת בשטח של סגירת המרפסות ללא היתר בחזיתות דרומית וצפונית, תיהרס על ידי נשוא הבקשה להיתר בנייה ועל חשבונם. בנייה שאינה איכותית וחומרי בנייה שפוגעים באיכות הסביבה - אסורים.
- (י) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי התכנית להיתר, על חשבונם את המתקנים המשותפים לכל דיירי הבניין הקיימים על גג הבניין (אנטנות, דודי שמש, קולטים וכדומה) אל גג הבניין החדש.
10. 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) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. בנין להריסה: המבנה המתוחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה וייהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.
12. דרכים: תויי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
13. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה. הועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
14. אנטנות טלוויזיה בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת ורדיו: כל שהיא.
15. 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. על הגג:
16. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
17. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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 בעלי הקרקע:

ישעיהו זינגר
רח'י הפסגה 66 ירושלים
טל. 02-6434439

ישעיהו זינגר

חתימת מגישי התכנית:

ישעיהו זינגר
רח'י הפסגה 66 ירושלים
טל. 02-6434439

ישעיהו זינגר

סיריל דומב

רח'י הפסגה 66 ירושלים
טל. 02-6412155

סיריל דומב

סיריל דומב

רח'י הפסגה 66 ירושלים
טל. 02-6412155

סיריל דומב

נפתלי שוייצר

רח'י הפסגה 66 ירושלים
טל. 02-6422547

נפתלי שוייצר

רח'י הפסגה 66 ירושלים
טל. 02-6422547

יצחק לורנץ

רח'י הפסגה 66 ירושלים
טל. 02-6420660

יצחק לורנץ

יצחק לורנץ

רח'י הפסגה 66 ירושלים
טל. 02-6420660

יצחק לורנץ

אליהו ידיד

רח'י הפסגה 66 ירושלים
טל. 02-6424367

אליהו ידיד

רח'י הפסגה 66 ירושלים
טל. 02-6424367

אליהו יצחקי

רח'י הפסגה 66 ירושלים
טל. 02-6422744

אליהו יצחקי

אליהו יצחקי

רח'י הפסגה 66 ירושלים
טל. 02-6422744

אליהו יצחקי

יהודה קופרמן

קמפוס המכללה לבנות
ת.ד. 16078 ירושלים

יהודה קופרמן

יהודה קופרמן

קמפוס המכללה לבנות
ת.ד. 16078 ירושלים

יהודה קופרמן

חתימת המתכנן:

נגיל הורביץ
רח'י קליינמן 13 ירושלים
טל. 02-643-0227

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5355
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיובה מס' 3199 ביום 4.8.98
סגן-ראש תכנון
תאריך: 14.8.98

נגיל הורביץ - אדר-כל
רשיון מס' 38909
רח'י קליינמן 13 ירושלים 96552
טלפון 02-6430227

משרד הפנים-מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5355
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בשיובה מס' 6198
7/7/98
גל