



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5720

שינוי 1/97 לתכנית מס' 4214

ושינוי 1/97 לתכנית מס' במ/4383

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5720
שינוי 1/97 לתכנית מס' 4214 ושינוי מס' 1/97 לתכנית מס' במ/4383
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 נפרד מן
התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ-52 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכי' בית ישראל, רח' בצלאל אשכנזי מס' 28.
גוש 30087
חלקות 190 ו-191
6. מטרות התכנית:
(א) הגדלת אחוזי הבניה המירביים המותרים בשטח התכנית ללא שינוי במעטפת הבניה
המאושרת בתכנית מס' 4214.
(ב) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח ל-124.61 מ"ר מתוכם 116.56 מ"ר שטחים
המהווים שימושים עיקריים.
(ג) קביעת בנוי בהתאם לנספח בנוי.
(ד) קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בשטח ל-2 יחידות דיור.

- (ה) קביעת הנראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ו) איחוד חלקות.

כפיפות לתכנית:

7. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4214 וב-מ/4383 וההוראות שבתכנית מס' 5720 זו.

הוראות התכנית:

8. 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 מצוינים כמקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

אזור מגורים מיוחד:

9. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4214 לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) הבינוי בשטח יהא כמפורט בנספח מס' 1.
- (ב) בשינוי להוראות תכנית מס' 4214, אחוזי הבניה המירביים בשטח התכנית יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (מ"ר)	ב- %	שטחי השרות (במ"ר)	ב- %	סה"כ
116.56	224%	8.05	15.5%	124.61
116.56	224%	8.05		124.61

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

- (ג) קווי הבנין המירביים בשטח יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום וכמאושר בתכנית מס' 4214.
- (ד) מס' הקומות המירבי בשטח יהא שתי קומות וגג רעפים, כמאושר בתכנית מס' 4214 וכמפורט בנספח מס' 1.
- (ה) יותר שימוש בחלל גג הרעפים כמאושר בתכנית מס' 4214, וכמפורט בנספח מס' 1.
- (ו) גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1 ובהתאם להוראות המפורטות בתכנית מס' 4214.

- (ז) מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית יהיו 2 יחידות.
- (ח) תנאים למתן היתר בניה:
 (1) תיאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המגוון בשטח.
 (2) לא ינתן היתר בניה בשטח אלא לאחר הריסה, בפועל של האלמנטים הקיימים והסוגרים את המרפסת בחזיתו הצפונית של הבנין, כמסומן בנספח מס' 1 בקו צהוב, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. יתקבל אישור בכתב מהמח' לפיקוח על הבניה בדבר הריסת האלמנטים כאמור, כתנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית.
 (3) תאום עם מחלקת תברואה.

- (ט) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- (י) פתחים בגג הרעפים יותרו אך ורק במישורו, לא יותרו פתחי קוקיות.

- (יא) 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.

10. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4214 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5720 זו, ממשיכות לחול.

11. חניה פרטית:
 (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

- (ב) הוראות החניה תהיינה בהתאם לקבוע בתכנית במ/4383.

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

13. חלוקה חדשה:
 (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק 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 החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, 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.

- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

14. 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 בלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה:
 (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנת ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. 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 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:

אריכא ישעיה

בצלאל אשכנזי 28, בית ישראל

טל. 02-5898372 ת.ז. 0475177-2

חתימת מגישי התכנית:

אריכא ישעיה

בצלאל אשכנזי 28, בית ישראל

טל. 02-5818372 ת.ז. 0475177-2

חתימת המתכנן:

גדעון טימור

ת.ד. 9756, ירושלים 91090

טל. 02-6428466 ת.ז. 922992-3

גדעון טימור - א.א.פ.

אדריכלים ומעצבי פנים

ת.ד. 9756, י-ם, מיקוד 91090.

טל: 02-6428466, פקס: 02-6428465

גדעון טימור - א.א.פ.

אדריכלים ומעצבי פנים

ת.ד. 9756, י-ם, מיקוד 91090.

טל: 02-6428466, פקס: 02-6428465

16.5.99

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5790
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 18149 ביום 11.99
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה