

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5980

שינוי 13/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5980  
שינוי 13/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 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 מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 370 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכונת רחביה רח' אלחריזי 20  
גוש 30038  
חלקה 53  
שטח בין קואורדינטות אורך 170440 ל- 170480  
לבין קואורדינטות רוחב 131485 ל- 131520  
הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית:**

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות עליונות לבנין לשם תוספת שתי יח"ד חדשות לבנין ותוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים לשטחי שירות לבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית הבנין הצפון מערבית לשם תוספת חדר מדרגות ומעלית, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ד) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף בבנין לשם הרחבת דירה קיימת בקומה שמעליה ולשם יצירת מחסנים וחדרי מכונות חדשים, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 287.59 מ"ר ל- 736.56 מ"ר.
- (ז) הגדלת מסי קומות מירבי מ- 3 קומות (קיימות שתי קומות) ל- 5 קומות מעל קומת מרתף (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים).
- (ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ט) קביעת הוראות בגין מבנה, גדר, מדרגות להריפה.
- (י) קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.

**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' 5980 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 ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**9. אזור מגורים מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
(א) תותר תוספת של שתי קומות עליונות לבנין קיים, לשם תוספת שתי יח"ד חדשות בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
(ב) תותר תוספת של קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשטחי שירות לכל הבנין, כמפורט בנספח מס' 1.  
(ג) תותר בניה בחזית הצפון מערבית של הבנין, לשם תוספת חדר מדרגות ומעלית, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
(ד) תותר הרחבת קומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת מעליה ולשם תוספת מחסנים וחדרי מכוונות לבנין, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.  
(ז) שטחי הבניה המירביים הם 736.56 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ מ"ר | שטחי שירות מ"ר |        |       | שטחים מקריים מ"ר |        |        | מעל מפלס 0.00   |
|----------|----------------|--------|-------|------------------|--------|--------|-----------------|
|          | סה"כ מ"ר       | מוצע   | קיים  | סה"כ מ"ר         | מוצע   | קיים   |                 |
| 639.68   | 104.71         | 97.11  | 7.60  | 534.97           | 254.99 | 279.98 | 0.00            |
| 96.88    | 96.88          | 81.92  | 14.96 | -----            | -----  | -----  | מתחת למפלס 0.00 |
| 736.56   | 201.59         | 179.03 | 22.56 | 534.97           | 254.99 | 297.98 | סה"כ            |

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

(ו) מס' קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות מעל קומת מרתף (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים).

(ז) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ח) מס' יח"ד בבנין לא יעלה על 4 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

מבנה חדר המדרגות והמעלית בחזית הצפון מערבית של הבנין יהיה כולו בפרופילי פלדה עם פיתוחי מסגרות משולבים בזיגוג עם פרופילים בלגים. שער הכניסה לכיוון החניה מצד רח' אלחריזי יבנה ממתכת ועבודי אבן בסגנון הגדרות בסביבה.

(י) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(יא) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את כל המתקנים המשותפים לכל דיירי הבנין, הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש על חשבונם.

(יב) הועדה המקומית תהא רשאית לעת מתן היתר בניה, להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא יהיו שינויים במגבלת קוי בנין, גובה מירבי, מס' יח"ד ומגבלת שטחי הבניה המירביים.

(יג) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר מיקום החניה.

2. תאום עם שרותי הכבאות, דרישות בטיחות אש ינתנו בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.

3. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

4. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת ביוב/ניקוז קיימת. יזם התכנית יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.

5. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.
6. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר, המבטיחה ביצוע האמור להלן, על ידם ועל חשבונם:
- \* חומרי בניה ופסולת לא יושארו מחוץ לתחום המגרש.
  - \* לא תותר הפרעה לתנועה סדירה של כלי רכב ו/או הולכי רגל במהלך הבניה.
  - \* בסיום העבודה תפונה הפסולת לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
7. תאום עם רכזת הועדה לשימור אתרים בעיריית ירושלים.
8. תאום עם רשות העתיקות.

**10. חניה פרטית:**

- (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא עם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ג) החניות המסומנות בנספח מס' 1 כחניות מס' 1 ו-2 יהיו צמודות ליח"ד חדשה אחת.

**11. מבנה, גדר ומדרגות להריסה:**

- הגדר, המבנה והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

**12. אנטנות סלויזיה ורדיו:**

- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**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 העיר.

**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 בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**15. 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.

**16. תשתית:**

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויות 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 וכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לבבנת קו מים קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח הנ"ל.  
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 סופס 4.

*Handwritten signatures and initials, including the name "L. G. G." and "L. G. G."*

חתימת בעלי הקרקע:

אטיאש דניאל ת.ז. 648754 רח' אוטישקין 26 סל' 5617481

שובל אתי ת.ז. 648755 רח' אלחריזי 20 סל' 5638978

אטיאש חדזה דרכון 329869 רח' אוטישקין 26 סל' 5617481

חתימת מגישי התכנית:

אטיאש דניאל ת.ז. 648754 רח' אוטישקין 26 סל' 5617481

חתימת המתכנן:

יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ת.ד. 8432 ירושלים 91083 סל' 5635770.

**יאיר גוטמן**  
**אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ**  
ת.ד. 8432 ירושלים-91083

תאריך: 25 בדצמבר 2003

משרד הנגים מחוז ירושלים  
איטת תכנון מס' 5980  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בשיעור מס' 1903 ביום 26.6.03  
י"ד הועדה