

## מרחב תכנון מקומי ירושלים

### תכנית מס' 5785

### שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 4391

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 5785, שנוי מס' 1/97 לתכנית מס' 4391 (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) ונספח כמפורט להלן : גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : נספח 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 - 1.3 דונם.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכונת מורשה, שטח לאורך רחוב אלישע מרחוב שבטי ישראל מזרחה, גוש 30053 חלקות 9, 10, 11, 12 (מספר מגרש חדש מאושר (2), (1) לפי תכנית מס' 4391). הכל עפ"י הגבולות המסומנים. הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית :
  - (א) קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבנייה המירבי.
  - (ב) שינוי קווי בנין מירביים וקביעת קוי בנין חדשים.
  - (ג) קביעת חניה ציבורית בחניון תת-קרקעי.
  - (ד) שינוי שטחי בניה וקביעת שטחי בניה חדשים.
7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 4391 וכן ההוראות שבתכנית מס' 5785 זו.
8. אזור מגורים 2 : השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות :

(א) הבינוי והפיתוח בשטח יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

(ב) קווי הבנין יהיו כמפורט להלן:

קווי הבנין לבנינים בני קומה אחת יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי בנין לבנינים בני שתי קומות יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום. קווי בנין לבנינים בני למעלה משתי קומות כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום. קווי בנין לבנינים בני למעלה משלוש קומות מסומן בתשריט בשני קווים נקודה בטוש אדום.

(ג) יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.

(ד) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה דלהלן:

| מספר יחידות מירבי | גמר הגגות       | מספר קומות         | מספר קומות חניה תת-קרקעית | שטח הבניה במ"ר שטחי שרות | שטח הבניה במ"ר שימושים עיקריים | מספר מגרש חדש מאושר * | מספר חלקה קיימת |
|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------|
| 16                | שטוח + גג רעפים | 2 מסחר<br>5 מגורים |                           | 220                      | 1535 על פי תכנית מס' 4391      | (1)                   | 9-10            |
| 15                | שטוח + גג רעפים | 1 מסחר<br>3 מגורים |                           | 115                      | 1295 על פי תכנית מס' 4391      | (2)                   | 11-12           |

2830  
+ 1000  
-----  
3830  
+ 76.38  
-----  
3906.38

|                        |      |      |                |
|------------------------|------|------|----------------|
| 4 קומות חניה תת-קרקעית | 3960 |      | **חניה פרטית   |
|                        | 80   | 1000 | **חניה ציבורית |

הערות: \* ניתן להעביר זכויות בניה ממגרש למגרש.

\*\* החניה תהיה בכל החלקות במשותף.

(ה) ביצוע חניה תת-קרקעית במגרשים מס' (1), (2), חלקות 9-12

תאפשר תוספת זכויות בניה במגרש של 6% משטח המגרש.

9. חזית מסחרית: החזית של הבנינים המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על

שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית וכן ההוראות הבאות:

- (א) עיצוב החזית המסחרית יהיה בהתאם לעקרונות העיצוב  
בנספח מס' 2 בתכנית מס' 4391.
- (ב) העסקים המותרים באיזור זה הם אלו המופיעים ברשימת  
עסקים מותרים בתכנית מס' 2818 בנספח א'-1-אזור מגורים.
- (ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם  
להוראות לחוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ 1980.

כל התכנית הנה שטח עתיקות. תנאי מוקדם להיתרי בנייה  
בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית  
המתאר).

**10. שטח עתיקות:**

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם  
תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם  
לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.  
במגרשים מס' (2) (1) ניתן לבצע 4 קומות חניה תת-קרקעית. קווי הבנין  
של חניה תת-קרקעית יהיו עד גבול המגרש לכל הכיוונים.

**11. חניה :**

בשטח החניה התת-קרקעית תבוצע גם חניה ציבורית שתהיה פתוחה  
לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסברים שיקבעו על ידי עיריית ירושלים.  
הבעלות, ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי בעלי  
הזכויות שבמקרקעין.

**12. חניה ציבורית:**

בכל בנין או קבוצת בניינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר  
הקמתה של אנטנה כל שהיא.

**13. אנטנת טלוויזיה**

**ורדיו:**

- (א) בגגות שטוחים ימוקמו קולטי השמש והדודים כמופיע בנספח  
מס' 1 ויהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
דגם דודי השמש והקולטים יהיה כפוף לדגמים המופיעים  
בנספח עקרונות העיצוב (נספח מס' 2 בתכנית 4391).
- (ב) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו  
צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- (ג) הפתרון התכנוני טעון אשור הועדה המקומית.

**14. קולטי שמש**

**על הגג:**

**15. היטל השבחה:**

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 (ב) לא יוצא היתר בניה מקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**16. תשתית:**

בעלי הזכויות במקרקעין 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 בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימות:

אילן אנקווה, רבקה הראל אנקווה  
רח' אלישע 11, ירושלים  
טלפון: 02-6283104

בעל הקרקע:

4/6/97

אילן אנקווה, רבקה הראל אנקווה  
רח' אלישע 11, ירושלים  
טלפון: 02-6283104

מגישי התכנית:

גוגנהיים/בלוך

המתכנן:

אדריכלים ומתכנני ערים

עמק רפאים 10, ירושלים 93105

טלפון: 02-5610103

1/6/97  
משרד הפנים מחוז ירושלים  
5785  
אישור תכנית מס' 5785  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 6197 ביום 15.9.97  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר ועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
5785  
הפקדת תכנית מס' 5785  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 4197 ביום 2.4.97  
מאי 1997  
יו"ר הועדה