

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 5209

שינוי מס' 3/96 לתכנית מס' 1138  
ושינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1543  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5209 שינוי מס' 3/96 לתכנית מס' 1138 ושינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1543 (להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חשבים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: החשבים) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).  
 כל אחד ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בחשבים הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 998 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' תל ארזה רח' חנה מס' 27 פינת עלי הכתן 15, גוש 30079 חלקות מס' 1 ו-116 מגרש מס' 1 עפ"י תכנית מס' 1543, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בחשבים בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.  
 (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:  
 1. תוספת בניה באגף הדרומי של הבנין לשם הרחבות דיור לדירות הקיימות.  
 2. תוספת מחסנים באגף הדרומי.  
 3. תוספת מרפסות סוכה ומרפסות רגילות באגף הדרומי. הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי.  
 (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה האמורות לעיל וביטול חלק מקוי הבנין המאושרים.  
 (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה האמורות לעיל.  
 (ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה לתוספות.  
 (ו) איחוד וחלוקה מחדש.

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' 1138 ו-1543 וההוראות שבתכנית מס' 5209 זו.

**8. תוראות התכנית:** תוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין  
 חן בדפי תוראות שבכתב, הן בתשריט והן כנספח הכינוי  
 (להוציא פרטי אפ"י הדקנ שעליה נערך התשריט, באם אינם  
 מצויינים במקרא שבתשריט). כמידה ויש שתירה בין מסמכי  
 התכנית המפורטים לעיל, חלות ככל מקרה התוראות המגבילות  
 יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**9. אזור מגורים 3 מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט כצבע זהוב עם פסים אלכסוניים ברקע  
 הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה התוראות  
 שנקבעו בתכנית המזאר ובזכוכיות מס' 1138 ו-1543 לגבי  
 אזור מגורים 3 שאינן עומדות כשתירה לתוראות הבאות:  
 (א) תותרנה תוספות בניה בבנין קיים כמפורט להלן:  
 1. תוספת מחסנים בחלקו הדרומי של הבנין בקומת מס' 3  
 2. תוספת בניה לשם הרחבת הדיירות הקיימות בחלקו  
 הדרומי של הבנין.  
 3. תוספת מרפצות באגף הדרומי של הבנין הקיים.  
 הכינוי יהיה בתחום לנספח מס' 1 ובתחום לקוד  
 הבנין המזומני בתשריט.  
 (ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 140 מ"ר  
 כמפורט בטבלה שלהלן:

מ"ר מ"ר	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
258.21	258.21	----	258.21	----	----	----	זחן קרקעי
1576.95	340.58	47.35	293.23	1236.37	92.46	1143.91	על קרקעי
1835.16	598.79	47.35	551.44	1236.37	92.46	1143.01	סה"כ

הערה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין  
 ותוספות הבניה ומחוסכים בתחום לתקנות התכנון והבניה (חיצוב שטחים  
 ואחוזי בניה בתוכניות ובתחומים) התשנ"ב - 1992.

(ג) קוד הבנין המזומני כשיעור א' מבוטלים ע"י תכנית מס' 5209 זר.

(ד) תנאים לתוך היזר בניה:

1. תחום עם תפקיד הג"מ מזון ירושלים בדבר תקינות  
 המקלט הקיים בבנין.

3/...

2. תאום עם אגף המים בין השאר בנושאים הבאים:
- א. העתקת צינור ואביזרי מים הנמצאים בתחום תוספת הבניה המבוקשת על חשבון מגיש התכנית בתאום ופיקוח אגף המים.
  - ב. הגשת תוכנית אינסטלציה למרור רשת פרטית לאישורם ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
  - ג. קוי כיוכ ביתיים הקיימים בתחום תוספות הבניה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבוננו לתואי אלטרנטיבי אל מחוץ למבנים המוצעים בתאום, אישור ופיקוח מחלקת הכיוב.
  - ד. תשלום היטלי כיוכ כחוק.
  - ה) עם תום בניית תוספות הבניה ינטעו מגישי הבקשה להיתר צמחים ויתקיננו מערכת השקיה בחזית הקדמית של הבנין, על חשבונם.
  - ו) הבניה תהיה באכך סיכעית מסוג סיתות, גיוון וכיחול אכך חכנין הקיים.
  - ז) הבניה תהיה כשלבנים ותכוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא וכמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או קומה ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת חקינה עם מעקה, ריצוף, וכיו"כ לרווחת הדירה שמעליה.

10. עתיקות:

התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה כשסח הוא תאום עם רשות העתיקות, לצורך פיקוח ארכיאולוגי בזמן ביצוע העבודה. יש לתאם ביצוע העבודה עם רשות העתיקות שבועיים לפני תחילת העבודה כשסח.

11. חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה כשסח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו כשסח.

12. דרכים:

חוי הדרכים רוככך ותרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. בצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועכר לכצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. 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 נוספות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.  
(ב) החלוקה תהיה כהתאם לסבלת השטחים בתשריט.  
(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה כהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, כהתאם להוראות חוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד כשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין כתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. היטל השכחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השכחה כהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה שעה כשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. אגנסות סלויזיה ורדיו: ככל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני יעון אישור מהנדס העיר.

20. חשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות החשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות החשתית) המצויים בתוך חחומי 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 לחקן על חשכונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין חת קרקעי לרכות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל סלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להכטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למחן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורס לעיל יהיה חנאי למחן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: ר' ח' רוזנבלו אדריכל  
רוסנר אברהם, רח' עלי הכהן 15 י-ם סל. 383349 ת.ז. 55576029  
בנימין יפת, רח' עלי הכהן 15 י-ם סל. 388170 ת.ז. 12572178  
כהנא יהודה, רח' עלי הכהן 15 י-ם סל. 377170 ת.ז. 56794473

יצחק רוזנבלו אדריכל  
רח' הגפן 41 אפרת  
דש"ן מס' 23156  
חתימת המחכנן: ר' רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת, סל. 9933021

תאריך: 31.8.97

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5209  
הועדה המחוזית הפליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 494  
ידיר הועדה מנכ"ל תכנון