

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5492
שינוי 37/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5492.
שינוי 37/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
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. 250:1 (להלן: התשריט).
וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 100:1 (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- 2309 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת קרית שמואל, רח' הפלמ"ח 32, גוש 30024, חלקות 123, 124, 125, הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין, בהתאם לנספח בינוי.
(ג) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
(ד) הגדלת אחוזי הבניה המירביים המותרים בשטח תוך קביעת שטחי הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1 ל-4237 מ"ר.
(ה) קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצועם.
(ו) הרחבת דרך קיימת בהתאם לקיים בשטח.
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' 1436 וההוראות שבתכנית מס' 5492 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 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 התכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 (א) תותרנה תוספות בניה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			חלקי שרות			שימושים עיקריים			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
3345	746	2599	76	-	76	3269	746	2523	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
811	100	711	569	75	494	242	25	217	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
4156	846	3310	645	75	570	3511	771	2740	סה"כ

הערות לטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה כאמור, ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

(ד) תוספות הבניה תיבנה בעמודות שלמות בהינף אחד בכל עמודה.

(ה) שלבי הביצוע שנקבעו בסעיף 9(ד) הם הוראו ארכיטקטוניות, וכל סטייה מהן תהיה סטייה ניכרת.

(ה) הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש.

(ו) תנאים למתן היתר בניה :

1. תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות בדבר קבלת אישור להקמת תוספת הבניה בחזיתו הצפונית של הבנין, מעל מיכלי סולר ותת קרקעיים קיימים.
 2. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר אישור תכניות האינסטלציה של תוספות הבניה והתחברותן למערכת הביוב העירונית הקיימת ובדבר העתקת קוי ביוב קיימים אל מעבר לתחום תוספת הבניה המוצעת, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב. לא תותר השארת קוי ביוב ו/או תאי ביקורת קיימים מתחת לשטח תוספות הבניה. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 3. תיאום עם מפקדת הגי"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.
 4. תיאום עם מח' המים בדבר אישור תכניות האינסטלציה של התוספות ובדבר התחברותן למערכת המים העירונית.
 5. הגשת ערבות מתאימה, להנחת דעת עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה המבטיחה כי ישוקמו כבישים / מדרכות / גינות הסמוכים לתוספת הבניה, במידה שיפגעו בעת הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.
 6. תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר העברת שפכי עפר ופסולת בניה לאתר מוסכם על עיריית ירושלים.
 7. תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר אישור פרטי בנין למניעת המצאות גז הראדון בחללים שימשו למגורים. פרט הבנין כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (ז) לא תותר השארת פסולת / חומרי בניה מחוץ לתחום המגרש. בסיום העבודה יש לסלקם לאתר המאושר ע"י העיריה.

10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם מח' העתיקות.

11. עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הינם עצים לשימור ולא תותר עקירתם.

12. חניה פרטית:

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.

13. דרכים:

תנאי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל גדר מבנה וחפץ.

15. ביצוע התכנית:

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

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג:

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

18. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחב' החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חב' החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. 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 שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. 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 מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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.

חתימות מגישי התכנית:

אלן בר-סיני, ת.ז. 015167299
רח' הפלמ"ח 32, ירושלים, 92 542

טל. 02-5635754

חתימות בעלי הקרקע:

- | | |
|-------------|--------------------------|
| 5633171 טל. | 1. כניסה א': קולקה שושנה |
| 5633126 טל. | 2. רפפורט עודד |
| 5633565 טל. | 3. קנטי סימה |
| 5630035 טל. | 4. ירון מנחם |
| 5638634 טל. | 5. אונטרמן אלן |
| 5639381 טל. | 6. ברכיה עדי |
| 5663677 טל. | 7. שמש אילנה |
| 5630738 טל. | 8. נאמן צבי |
| 5638820 טל. | 9. קיסר אילה |
| 5637379 טל. | 1. כניסה ב': נתן גד |
| 5634913 טל. | 2. סרלואיס קלרה |
| 4633604 טל. | 3. סטנר רות |
| 5633557 טל. | 4. שי ראובן |
| 5666461 טל. | 5. הלר לאה |
| 5636423 טל. | 6. יחזקאלי יגאל |
| 5631527 טל. | 7. לוי שרה |
| 5630608 טל. | 1. כניסה ג': אלסטר אילנה |
| 5662810 טל. | 2. שילה מרגלית |
| 5637596 טל. | 3. שימל פיליס |
| 5664533 טל. | 4. גבע בנימין |
| 5662387 טל. | 5. חביון דב |
| 5632253 טל. | 6. אלון דפנה |
| 5618861 טל. | 7. גרבי לואיס |
| 5631661 טל. | 8. שנער פסח |
| 5631575 טל. | 9. נועם אליהו |
| 5635754 טל. | 10. בר-סיני אלן |
| 5671288 טל. | 11. ענתבי יורם |
| 5638190 טל. | 12. נורדמן דורון |

חתימת המתכנן:

יובל תאודור, אדריכל ומתכנן ערים, רח' ח.ד. שחר 11, ירושלים, 92 263
ת.ז. 052379187, מ.ר. 34327 טל. 02-6525459

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5492
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 2210 ביום 15.6.00
 יו"ר הועדה יובל תאודור
 סמנכ"ל תכנון יובל תאודור

יובל תאודור
 אדריכל מתכנן ערים
 מ.ר. 34327
 ירושלים, טל. 02-6525459

תאריך: 27.8.2000