

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מס' 5259

#### שנוי מס' 1/96 לתכנית מס' 22874 ב'

#### (שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5259, שנוי מס' 1/96 לתכנית מס' 22874 ב' (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), 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: גבולות חלקה מס' 102 בגוש 30070 הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-109 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' זכרון משה, רח' יום טוב אלגזי 10, גוש 30070, חלקה 102. הכל עפ"י גבולות חלקה 102 בגוש 30070.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי הוראות הבינוי המאושרות בתכנית מס' 2874 ב' בשטח חלקה 102 בגוש 30070 כמפורט להלן:
  - (1) שינוי במיקום מרפסת הגג והתרת בנייה בחזית הדרומית במקום בחזית הצפונית.
  - (2) הגבהת המעקה ותוספת שורות אבנים לשם הגבהת קירות הבנין מעבר לגובהם המאושר.
  - (3) קביעת גובה הבנין המירבי ל-10.01 מ' בהתאם לקיים.

(4) שינוי בשיפוע גג הרעפים וקביעת השיפוע המירבי ל-8° בחזית הדרומית ול-18° בחזית הצפונית, בהתאם לקיים.

(ב) קביעת בינוי בהתאם לתכנית בינוי.

(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 102 ל-297.87 מ"ר המהווים שימושים עיקריים.

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' 2874 ו-2874ב' וההוראות שבתכנית מס' 5259 ז.ו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בנספח הבנוי (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 תכנית מס' 2874 בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה כל ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 2874 ו-2874ב' לגבי אזור מגורים מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) בשינוי לאמור בסעיף 10א' שבהוראות תכנית מס' 2874ב' יותרו השינויים הבאים בשטח חלקה 102 בגוש 30070 כמפורט להלן:  
(1) יותר שינוי במיקום מרפסת הגג וקביעתה בחזית הדרומית במקום בחזית הצפונית.  
(2) תותר הגבהת הקומה העליונה וחלל הגג וקביעת הגובה המירבי בשטח החלקה ל-10.01 מ' בהתאם לקיים.

(3) יותר שיפוע גג הרעפים של 8° בחזית הדרומית  
ושל-18° בחזית הצפונית.

(ב) הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 בהתאם  
לקיים בשטח ובהתאם לסעיפים הבאים:

הוראות בינוי:

- (1) קירות חיזוניים יבנו באבן בסיתות תלטיש או טובזה או מוטבה או חמרה. אסורה בניה באבן מנוסרת חלקה.
- (2) פינות הבנין יבנו מאבני פינה כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ-15 ס"מ ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- (3) פתחי הבנין יהיו מאבני משקוף ומזוזה (קלבות ארקות) בעומק של 15 ס"מ לפחות.
- (4) משקופי הפתחים יקבלו טיפול של קשתות עגולות או שטוחות או של אבן קורה (אטבה).
- (5) רעפי הגג יהיו רעפי חמרה.
- (6) ארגז הרוח של הרעפים יהיה מעץ.
- (7) הגדר בשתי החזיתות תבנה משלוש שורות אבן מרובעת ומסותתת ומעליהן סורג בסגנון האפייני לשכונה.
- (8) אבן הקדקד (קופינג) של הגדרות והמעקות תהיה אבן טבעית מסותתת בעובי של 7 ס"מ.

(ג) שטחי בניה:

שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה יהיו  
297.87 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			שטחי השרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
219.30	52.49	166.81	-	-	-	219.30	52.49	166.81	על- קרקעי
78.57	-	78.57	-	-	-	78.57	-	78.57	תת- קרקעי
297.87	52.49	245.38	-	-	-	297.87	52.49	245.38	סה"כ

הערה:

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

(ד) תנאים למתן היתר בניה:

(1) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא

המיגון בשטח.

(2) הגשת תכניות אינסטלציה ע"י מגיש הבקשה

להיתר ועל חשבוננו לאישור מדור רשת פרטית

שבאגף המים בעיריית ירושלים.

(3) שיפוץ וניקוי החצר הדרומית.

10. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 2874 ו-2874ב', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5259 זו, ימשיכו לחול.

11. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

12. 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.

13. אנטנות בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר טלויזיה ורדיו: הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

14. קולטי שמש (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
על הגג: (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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 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 בשטח 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 טופס 4.

*סורי*

חתימת בעלי הקרקע:  
חיים רפאל, ת.ז. 56761273  
זרביב יצחק, ת.ז. 24542565  
זרביב מרגלית, ת.ז. 29030376  
רח' אלגזי 10, ירושלים

*סורי*

חתימת מגיש התכנית  
חיים רפאל, ת.ז. 56761273  
רח' אלגזי 10, ירושלים  
טל. 02-5372433

*דורית גורן*

**דורית גורן**

**אזרחית**

משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 5259

הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 19198 ביום 14.11.98

יו"ר הועדה

סמנכ"ל תכנון

חתימת המתכנן  
דורית גורן, מ.ר. 25192  
רח' אגריפס 8, טל. 02-6247347  
ת.ד. 2193, ירושלים 91021

תאריך: 1 בינואר 1996  
עדכון: 28 בספטמבר 1997, לדיון בוועדה המחוזית  
עדכון: 28 במאי 1998 - להפקדה  
19 ינואר 1999 - מתן תוקף