

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5384

שינוי 5/96 לתכנית מס' 1138

ושינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1205

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5384 שינוי מס' 5/96 לתכנית מס' 1138 ושינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1205 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 8 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 מומסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3. גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:** כ- 1,550 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי תל ארזה, רח' פנינה מס' 6. גוש 30079 חלקות 43, 44, 45, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 ומדרך לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין קיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם למפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הדרומית המערבית והמזרחית בבנין הקיים.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת הדיורות הקיימות בקומה שמתחתיה.
- (ג) הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות מותרות ל-6 קומות (קיימות 5 קומות).
- (ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
- (ה) הגדלת אחוזי הבניה המירביים תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל-3823 מ"ר מתוכם 3576 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- (ז) קביעת תנאים בגין גדרות ומבנה להריסה.
- (ח) ביטול קטע מדרך מאושרת.
- (ט) איחוד וחלוקה מחדש.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1138 וההוראות שבתכנית מס' 5384 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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 בכל מקרה, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

9. אזור מגורים**מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 1138 לגבי אזור מגורים 3, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותרנה תוספות בניה בבנין קיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם למפורט להלן:
1. תותרנה תוספות בניה בחזיתות הדרומית המזרחית והמערבית של הבנין הקיים ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 2. תותר; תוספת קומה להרחבת יחידות הדיור שבקומה שמתחתיה בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

- (ב) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם כמפורט להלן:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
3191.13	970.93	2220.20	108.24	102.72	5.52	3082.89	868.21	2214.68	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
631.44	93.91	537.53	138.45	----	138.45	492.99	93.91	399.08	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
3822.57	1064.84	2757.73	246.69	102.72	143.97	3575.88	962.12	2613.76	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ג) מס' הקומות המירבי יהא 6 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ד) מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה האמורות לעיל ולהבטחת האמור לעיל ירשמו מגישי הבקשה להיתר הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית.

(ה) מגישי הבקשה להיתר על גג הבנין יעתיקו את המתקנים המשותפים המצויים על גג הבנין הקיים לגג התוספת, על חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. מגישי התכנית יהרסו על חשבונם את הגדרות והמבנה המתוחמים בתשריט ובנספח, כתנאי למתן היתר בניה, בשטח נשוא הבקשה להיתר. ראה הוראות סעיף 12 להלן.
2. תאום עם שרותי כבאות והצלה.
3. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר ביצוע שיפוצים למחסה הקיים בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
4. הגשת תוכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.
5. תאום עם מחלקת הביוב בין השאר בנושאים הבאים:
 - א. לא תותר בנית תוספות הבניה מעל לקוי ביוב או תאי ביקורת.
 - ב. העתקת קוי ביוב העוברים בתחום תוספות הבניה לתנאים אלטרנטיביים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב.
 - ג. תשלום היטלי ביוב כחוק.

(ז) שלבי ביצוע:

1. תוספות הבניה תיבנה בכל כניסה בנפרד בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או קומה ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר

הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

2. תוספת הקומה המוצעת תיבנה בשלבים באופן שתוספת הבניה המוצעת לשתי יחידות דיור המקושרות ע"י חדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד.

(ח) הבניה תהיה באבן מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

10. עתיקות:

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

11. חניה פרטית:

המבנה והגדרות המותחמים בקו צהוב בנספח מס' 1 ובתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם.

12. מבנה וגדרות

להריסה:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

13. דרכים:

(ב) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

14. בצוע התכנית:

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

15. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ 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 בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

16. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית זו, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. תחנת שנאים:

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

18. היטל השבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל
ההשבתה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה
ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

19. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו
חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

20. קולטי שמש:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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.

21. תשתית:

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 בין 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.



חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: א.י. גל'סקי
גדליה שיינין, רח' פנינה 6 ירושלים ת"ז 056070287 טל' 5387788
אריה בלזינסקי, רח' פנינה 6 ירושלים ת"ז 5417859 טל' 5381027

יצחק רוזנבלו אדריכל

חתימת המתכנן: יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021 רשיון מס' 23156

תאריך: 10.12.1997

אכזבה מ...
עמדת קיינו ס/קום
מסע עסקי מוסלמי
ב/פ כחל
העדר ק"מ
קאמל יצחק
היה ק"מ
מסלול
אלקטרוניקה
הרוחני
יפה ק"מ
מיוון
גלילי
מסלול
משה שני
היחיד
לפי הוליסוס
שיש בדיקה
א. קוונטיק

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5384
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 8/98 ביום 01.7.98
סמנכ"ל תכנון
ה"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5384
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 10/97 ביום 02.12.97
ה"ר הועדה

מיוון
דניאל יענין
מינאל
במלכת