



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית נסי 5302

שינוי 37\96 לתכנית מתאר מקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית נסי 5302, שינוי 37\96 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. 1:250 (להלן: התשריט).

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:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-551 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי קרית היובל, רח' בורוכוב 14
גוש 30408
חלקה 78.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית :

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הדרומית, הצפונית והמזרחית של הבנין הקיים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע ובקומה א', הכל בהתאם לתכנית הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א', בהתאם לתכנית הבינוי.

(ד) קביעת בינוי לתוספת בניה מתחת לחלק מקומת הקרקע הקיימת, לשם הרחבת הדירות בקומת הקרקע, בהתאם לקיים בשטח ולתכנית הבינוי.

(ה) הגדלת מסי הקומות המירבי מ-2 קומות ל-3 קומות.

(ו) קביעת שטחי הבניה המירביים ל-619 מ"ר מתוכם 583 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים, ו-38 מ"ר שטחי שירות.

(ז) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ח) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ט) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

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 מסי 5302 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 כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחדות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הדרומית, הצפונית והמזרחית של הבנין הקיים, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע ובקומה א', ובהתאם למפורט בנספח מסי 1.

(ב) תותר תוספת קומה חלקית מעל שתי הקומות הקיימות, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א', בהתאם למפורט בנספח מסי 1.

(ג) תותר תוספת בניה מתחת לקומת הקרקע הקיימת, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, בהתאם למפורט בנספח מסי 1 ובהתאם לקיים בשטח.

- (ד) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהא כמפורט להלן :
1. קו הבנין המירבי לתוספות בחזיתות הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
 2. קו הבנין המירבי לתוספת הקומה יהא כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ה) מסי הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מסי 1.

(ו) שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 78 יהיו כמפורט להלן :

שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
540	33	573	שטחים מעל למפלס 0.00
43	3	46	שטחים מתחת למפלס 0.00
583	36	619	סה"כ

הערות לטבלה :

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

(ז) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור חדשה בשטח התכנית, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותידרש על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מסי יחי הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 4 יחיד.

(ח) חמרי הבניה לתוספות הבניה כאמור יהיו זהים לחומרי הבנין המקורי.

(ט) תנאים למתן היתר בניה :

1. תיאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תיאום עם אגף הביוב בדבר הטיית קוי ביוב וניקוז קיימים, אל מעבר לשטח תוספות הבניה. הטיית קוי הביוב והניקוז כאמור תהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, בתיאום ובפיקוח אגף הביוב. לא תותר בניה מעל לקוי ביוב או תאי ביקורת. מגישי התכנית יחוייבו בהיטלי ביוב כחוק.
3. תיאום עם אגף המים בדבר תכנית האינסטלציה של הבנין.
4. לא ינתן היתר בניה לתוספות הבניה אלא לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה בתכנית כאמור בסעיף 11 להלן ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.

(י) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם - את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים (אנטנות, דודי שמש וכדומה), אל הגג החדש כמפורט בנספח מסי 1.

(יא) תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתן בשלבים.

10 . חנייה פרטית :

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח , אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה , בהתאם לתקן החנייה לבנין שיוקם בשטח.

11 . בנין גדר מדרגות להריסה :

המבנה והגדרות המותחמים יקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו עיני מגישי התכנית ועל חשבונם , לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. ראה סעיף 9(ט)4 לעיל.

12 . תחנת שנאים :

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

13 . אנטנות טלוויזיה ורדיו :

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

14 . קולטי שמש על הגג :

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15 . היטל השבחה :

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

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

16 . תשתית :

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד , עת כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך , ואו עמוד תאורה , ואו קו תאורה , ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנייל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין , כפי שיקבע עיני מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו , או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים , אשר יקבע עיני עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד , כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין כל 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 ו תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל
רח' בן-יהודה 34 ירושלים
טל' 02-5392777

אין לנו התנגדות עקבית לתוכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הרלוונטיות. ייתכנו שינויים לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהודם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יקום תוכנית או כל בעל ענין אחר בגינו, ואין החלטתנו זו כמקום הסכמת על בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהגה ופעמי כל דין, למען הסר ספק מובהק בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לשלול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בתכנית, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו כסוג הסכם כאמור ופעמי כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק במקורה מבט התכנית.

עמוס הנגרי : **נציג הכל מחוז**
ממ"י — מחוז ירושלים

30-08-1998

חתימת מגישי התכנית :

אמנון אוסין
ת.ג. 05237404/8
רח' חטיבת גבעתי 7/4 ירושלים
טל' 02-5858777

אורה שובל
ת.ג. 04870795/4
רח' גורדון 5 ירושלים
טל' 02-6410176

מרים ירמר
ת.ג. 5211295/0
רח' הרב שרים 4/75 ירושלים
טל' 02-6415795

pollack

צבי שול - ווה

שרמיר

חתימת המתכננת :

אדריכלית נעמי זירי
רח' עתניאל 10 ירושלים
טל' 02-6710608
ת.ג. 3014662/5

נציג המחוז
10.8.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5808
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 5199 ביום 10.8.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5808
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5199 ביום 10.8.98