

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5527

שינוי מס' 197 - לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
ושינוי מס' 197 לתכנית 1165 א' (שינוי תכנית מחאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו חיקרא, תכנית מס' 5527  
שינוי 97 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
שינוי מס' 197 - 1165 או לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 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-982 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גבעת הורדים, רח' טשרניחובסקי מס' 49, גוש 30185,  
חלק 51.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. שינוי מספר יחידות לדיור מ-9 ל-10 יחד בשטח חלקה 51.
- ג. הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות מעל קומת עמודים.
- ד. הגדלת אחוזי הבניה המירביים תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל-1,035.82 מ"ר, מתוכם 837.34 מ"ר שטחים המהולים שימושים עיקריים.
- ה. קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הקומה.
- ו. קביעת תנאים למחן היחר בניה.

7. כפיפות לתכנית:

על חכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המחאר המקומית הישנים.  
(להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלוקת  
ההוראות שבתכנית מס' 1165 א' וההוראות שבתכנית מס' 5527 א'.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות  
שבכתב, הן בחשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך  
החשריט, אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).  
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות  
המגבילות יותר, אלא אם כל נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בחשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור  
מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי  
אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת קומה חלקית, לשם תוספת יחידת דיור הקיימת מתחתיה,  
בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בחשריט בקו  
נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המירביים כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	שטחי השרות		סה"כ מ"ר	שטחים עיקריים		
		מוצע	קיים		מוצע	קיים	
1,035.82	198.48	8	190.48	837.34	96.10	741.24	מעל מפלס 0.00
--	--	--	--	--	--	--	מתחת למפלס 0.00
1,035.82	198.48	8	190.48	837.34	96.10	741.24	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת  
הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי  
בניה בתכניות ובהיתרים) החש"ב, 1992.
- ג. מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל קומת עמודים. גובה הבניה המירבי  
יהא כמסומן בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח יהא 10 יחידות דיור, כמפורט בנספח  
מס' 1.
- ה. הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותחת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול  
אבן הבנין הקיים.
- ו. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
  - (1) תיאום עם מח' המים בדבר חיבור תוספת הבניה למערכת המים העירונית  
הקיימת ובדבר קבלת אישור על חכנית האינסטלציה של תוספת הבניה.
  - (2) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
  - (3) תיאום עם המח' לשירותי כבאות.

10. חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בקווי שתי וערב, הוא שטח של חניה.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם השוכן כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שינקם בשטח.

11. הפקעה:

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- א. ככל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא חותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי בתכנון הגג או המעקה.
- ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. תחנת שנאים:

- א. 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 על חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה:

- א. הוועדה 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.

18. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו כיוכ ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוכ, 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 כיוכ, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייכות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

ימין אליהו

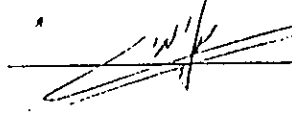
רח' ישראל אהרוני 7, ירושלים 92549, טל' 02-5663626

ת"ז - 4254385 חתימה: 

חתימת מגישי התכנית:

ימין אליהו

רח' ישראל אהרוני 7, ירושלים 92549, טל' 02-5663626

ת"ז: 4254385 חתימה: 

חתימת האדריכל:

שם: יובל תאודור, ת.נ. 5237918

כתובת: שחר 11, ירושלים 92263 ט. 6525459

מס' רישום: 34327 תאריך: 7.10.97 חתימה:

~~יובל תאודור~~  
אדריכל, מתכנן ערים

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5597  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 6199 ביום 8.1.99  
סמנכ"ל תכנון 7 יו"ר הועדה