

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תוכנית מספר 5345
שינוי 1/98 לתוכנית מספר 2878
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מספר 5345,
שינוי 1/98 לתוכנית מספר 2878.
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.
(להלן: התוכנית)

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב.
(להלן: התשריט).
גיליון אחד של תוכנית בינוי, הערוך בקנה מידה 1:100.
(להלן: נספח מספר 1)
כל מסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ-1107 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים שכונת גונן, רחוב רחל אימנו 40.
גוש 30007 חלקה 74.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בבניין אופייני לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בו, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. קביעת בינוי לתוספות חדר הסקה בקומת קרקע תחתונה, בהתאם לנספח הבינוי.

ד. שינוי שימוש שטח מבית הכנסת שנקבע בהיתר הבנייה, ליחידת מגורים וקביעת הוראות בינוי לגביה, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ה. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות בנייה, כאמור.

ו. הגדלת שטחי הבנייה המרביים מ-1190.63 מ"ר ל-1377.13 מ"ר.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתרי בניה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

ט. שינוי מספר יחידת הדיור מ-9 ל-10.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים

(להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות

שבתוכנית מספר 2878 וההוראות שבתוכנית מספר 5345 זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן

בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם

מצוינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר,

אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו

בתוכנית 2878, למעט ההוראות העומדות בסתירה

(א) הבניין המסומן עם עיגול אדום בתשריט הוא בניין אופייני וחלות עליו כל הוראות תוכנית

מספר 2878 לגבי בניין אופייני, וכן ההוראות המפורטות בסעיפים קטנים (ב)-(ד) להלן.

(ב) תותרנה תוספות בנייה בבניין שברחוב רחל אימנו מספר 40, לשם הרחבת יחידות הדיור

הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מספר 1, בהתאם לקיים בשטח ובתחום קווי הבניין

המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) יותר שינוי שימוש מבית הכנסת שנקבע בהיתר הבנייה בקומת קרקע תחתונה, לדירה

למגורים, לשם יצירת יחידת דיור חדשה בהתאם לקיים בשטח ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) תותר בניית חדר הסקה בקומת קרקע תחתונה, למפורט בנספח מספר 1.

(ה) שטחי הבנייה המרביים הם: 1377.13 מ"ר כמפורט להלן:

שטחים		עיקריים		מ"ר		שטחי		שרות		מ"ר	
קומה	קיים	ממוצע	סה"כ	קיים	ממוצע	ממוצע	סה"כ	ממוצע	סה"כ	ממוצע	סה"כ
קרקע תחתונה	97.20	17.20	114.40	133.79	9.10	142.89	142.89	9.10	142.89	142.89	142.89
קרקע עליונה	321.52	50.96	372.48	51.58		51.58	51.58		51.58	51.58	51.58
קומה א'	252.30	51.01	303.31	10.66		10.66	10.66		10.66	10.66	10.66
קומה ב'	237.73	58.23	295.96	8.54		8.54	8.54		8.54	8.54	8.54
גג	77.31		77.31								
סה"כ	986.06	177.40	1163.46	204.57	9.10	213.67	213.67	9.10	213.67	213.67	213.67
סיכום כללי						1377.13	1377.13		1377.13	1377.13	1377.13

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים). התשנ"ב, 1992.

- (ו) מספר קומות מרבי לבניין יהיה 4 קומות.
- (ז) גובה הבנייה יהיה כמצוין בנספח מספר 1.
- (ח) מספר יחידות הדיור לא יעלה על 10 יחידות דיור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה, על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.
- (ט) הוראות בנייה:

1. כל בנייה בשטח התוכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בהתאם לפרטים שיותאמו עם מהנדס העיר ויהוו חלק מהיתר הבנייה.
2. לא תותר כל בנייה באבן נסורה חלקה בלתי מסותתת.
3. פינות הבניינים יבנו באבן פינה שאורך צלען הקצרה 15 ס"מ לפחות.
4. פתחי הבניין יהיו בבניית אבן מסורתית, דהיינו שימוש באבני מזוזה (קלבות ארוכות). משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים, עומק חשפי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.
5. גדרות ומעקות יבנו בציפוי אבן כנייל משני צידיהם.

6. אבני קודקוד למעקות וגדרות יהיו מאבן כני"ל בעובי 8 ס"מ לפחות.
7. הכיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה.
8. שימוש בחומרים אחרים בשילוב עם האבן כגון מתכת, עץ, בטון גלוי וזכוכית מותנה באישור מהנדס העיר.
9. תוספת הבנייה לבניין האופייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר, או מי מטעמו, מתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבניין ופרטי הבנייה שבו.
- (ז) תנאים למתן היתר בנייה:
1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית פיתוח בשטח לאישור מחלקת דרכים.
 3. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם ועדת השימור בעירייה.
- הבקשה להיתר תלווה בתיעוד מלא של הבניין, קרי; תצלומי הבניין, בקנה מידה 1:20, הכל בהתאם להחלטת ועדת השימור.
10. חנייה פרטית:
- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן לבניין בשטח.
11. בניין להריסה:
- המבנה המתוחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. קולטי שמש על הגג:
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. תחנת שנאים :

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

15. היטל השבחה :

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית :

מגישי הבקשה להיתר יבוצעו 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 הני"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויינים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מהנדס העיר. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי זכות בקרקע:

כתובת	ת.ז.	שם
רח' רחל אימנו 40 ירושלים.	0160523	קמיניץ מרדכי
רח' רחל אימנו 40 ירושלים.	7-01643587	בר-אור מרדכי
רח' רחל אימנו 40 ירושלים.	0831005	גנסיך שושנה
רח' רחל אימנו 40 ירושלים.	56057102	ועקנין חגית
רח' רחל אימנו 40 ירושלים.	0607069	טמיר יפה
רח' רחל אימנו 40 ירושלים.	058853730	יוסף עופר
רח' רחל אימנו 40 ירושלים.	3-7446827	יוסף שבתאי
רח' רחל אימנו 40 ירושלים.	2-0985584	נחמני פורטין
רח' רחל אימנו 40 ירושלים.	0817803	שחק דליה
רח' רחל אימנו 40 ירושלים.	1056993	ששון חנה
נחל לכיש 27 אשדוד.	6748091	אלחרר יוסף

חתימת מגישי התוכנית:

קמיניץ מרדכי בשם הדיירים.
ת.ז. 0160523, טלפון: 053-989999
רח' רחל אימנו 40 ירושלים.

מיו

חתימת המתכנן:

ענבר אלי
מספר רשיון 7348, טלפון 02-6521116 משרד הפנים מחוז ירושלים
רח' כנפי נשרים 15 ירושלים. אישור תוכנית מס' 5846

הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1011 ביום 25-11-01

סמנכ"ל תכנון
לי"ר הועדה

אלי ענבר אדריכל
מסר רשיון: 73487
כנפי נשרים 15 י"ש
☎ 02-6521116

13.01.02