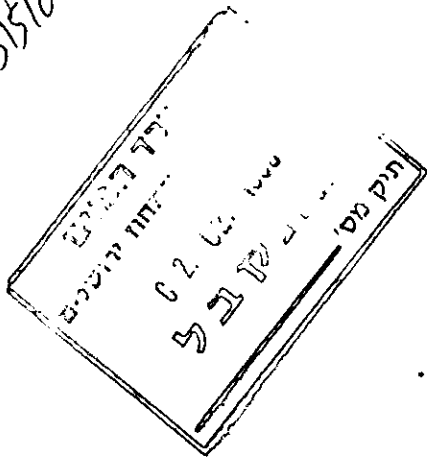


מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 4995  
שינוי מס' 25/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
(שינוי לתכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4995  
שינוי 25/96 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")  
ושני גליונות של תכנית בינוי הערוכים בק.מ. 1:100 (להלן: "נספח מס' 1  
ונספח מס' 2").  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-768 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גבעת מרדכי, רח' השחל מס' 20.  
גוש: 30184  
חלקה: 32  
שטח בין קור' אורך 168/800 ו-168/750 לבין קור' רוחב 129/700 ו-129/775.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית הצפון מזרחית, בחזית הדרום מערבית  
ובחזית הדרום מזרחית של הבנין לשם הרחבת הדירות הקיימות בשטח  
בהתאם לנספחי הבינוי.  
(ג) קביעת בינוי לסגירת מרפסות, לשם הרחבת דירות קיימות, בהתאם לקיים  
בשטח ובהתאם לנספחי הבינוי.  
(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
(ה) קביעת שטחי הבניה המרבים בשטח חלקה 32 ל-579 מ"ר,  
מתוכם 507 מ"ר לשימושים עיקריים ו-72 מ"ר לשטחים המהווים חלקי שרות.  
(ו) הגדלת מס' הקומות המירבי בחזית הדרום מערבית משתי קומות לשתי קומות  
מעל קומת המחסנים.  
(ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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 מס' 1083 וההוראות שבתכנית מס' 4995.

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 מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם קוים אלכסוניים בדקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותרנה תוספות בניה בחזית הדרום מערבית, בחזית הצפון מזרחית ובחזית הדרום מזרחית של הבנין הקיים, לשם הרחבת הדירות הקיימות בו, בהתאם לנספח מס' 1 ונספח מס' 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) תותר סגירת מרפסות, לשם הרחבת בדירות הקיימות בבנין בהתאם לקויים בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ונספח מס' 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- (ג) שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 32 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			חלקי שירות במ"ר			שימושים עיקריים במ"ר			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
54.70	----	54.70	54.70	----	54.70	-----	----	----	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
524.11	109.64	414.47	17.12	17.12	----	506.99	92.52	414.47	שטחים מעל למפלס ה-0.00
578.81	109.64	469.17	71.82	17.12	54.70	506.99	92.52	414.47	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה. שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- (ד) מס' הקומות המירבי יהא שתי קומות למעט בחזית הדרום מערבית בה יהא מס' הקומות שתי קומות מעל קומת המחסנים.
- (ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בשטח התכנית בגין תוספות הבניה, כאמור, ולהבטחת האמור לעיל תירושם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.
- (ו) לא יותר כל שימוש למגורים בחלל הרעפים ובקומת המרתף.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח - ממ"ד.
- (ח) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם האגף לאיכות הסביבה בדבר פתרון לפינוי פסולת בניה ושפכי עפר מאתר הבניה.
- (ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי התוכנית על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים (דודי שמש, אנטנות, וכדומה) אל גג תוספת הבניה.
- (י) הבניה תהא באבן פראית בהתאם לאבן הבניה הקיימת.

(יא) הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.

10. עתיקות:

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

11. חנית פרטית:

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

12. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. תחנת שנאים:

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

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) פתרון תכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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 בהתאם להוראות החוק.

18. 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, 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.  
להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל עבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע, מנהל מקרקעי ישראל:

חתימת מגיש התכנית:

מימון מרציאנו ת.ז. 630013714  
רח' השח"ל 20, גבעת מרדכי, ירושלים.  
טל. 02-6293158

הנדסת אדריכלות  
מ.ר. 41557

חתימת המתכנן:

א.ד. לנל ת.ז. 5156573  
רח' החבצלת 5, ירושלים  
טל. 02-6251701  
תאריך: 23.12.97

משרד הפנים מחוז ירושלים  
4995 אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 25194 ביום 13.11.97  
סמנכ"ל תכנון  
יועץ תעודה