

11-06-2000

ג.ה.ק.ב.ל

043.tkn

תיק מס'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5701

שינוי 1/98 לתכנית מס' 1150

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5701 שינוי 1/98 לתכנית מס' 1150 התכנית כוללת הודאות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הודאות בכתב (להלן: הודאות התכנית).  
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).  
גליון 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- 1,451 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' בית הכרם רח' החלוץ 18.

גוש 30149

חלקה 22

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

/2.P

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה על גג הבנין לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה עליונה בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ד) הגדלת שטחי הבניה המידביים ע"י תוספת בניה של 141.68 מ"ד על גג הבנין הקיים.
- (ה) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 2 ל- 3 מעל קומת עמדיים/מרתף.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתור בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

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' 1150 וההוראות שבתכנית מס' 5701 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 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1150 לגבי אזור מגורים 5 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
(א) תותר תוספת בניה על גג הבנין ע"י הגבהת מעקה האבן ובניה מחדש של גג הרעפים לשם הרחבת יחידת דיור בקומה עליונה בבנין בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

/3..P

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 141.68 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שם הקומה	שטחים עיקריים במ"ר		שטחי שירות במ"ר		סה"כ בניה במ"ר	
	קיים	מוצע	סה"כ	מוצע	קיים	מוצע
מעל קומה 0.00	---	131.45	131.45	10.23	141.68	141.68
מתחת לקומה 0.00	לא במסגרת התכנית	---	---	לא במסגרת התכנית	---	---
סה"כ בתכנית זו	---	131.45	131.45	10.23	141.68	141.68

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים הנוספים לבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ג) מט' קומות מירבי לבנין יהא 3 מעל קומת עמודים/מרתף.

(ד) גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) תוספת הבניה מיועדת להרחבת דירה קיימת. מספר יחידות הדיור (מגורים) בבנין הוא 9 יח"ד. לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה שבתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ז) תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד.

(ח) הועדה המקומית תהא רשאית לעת מתן היתר בניה, להחיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא יהיו שינויים במגבלת קווי בנין, גובה מירבי, מט' יח"ד ומגבלת שטחי הבניה המירביים.

(ט) תנאים למתן היתר בניה

1. אישור תכנית האינוסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.
2. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור תוספת הבניה המבוקשת למערכת הביוב/ניקוח קיימת. מגיש הבקשה להיתר יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
3. הריסת סגירת המרפסת הנמצאת בחזית הצפון-מזרחית של הבנין (ראה נספח מס' 1) בדירה שהרחבתה מבוקשת על פי תכנית זו.
4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם את המתקנים המשותפים לכל דיירי הבנין הקיימים על גג הבנין שעליו תבנה תוספת הבניה (אנטנות, דודי שמש, קולטים וכדומה) אל גג הבנין החדש.

5. ראה סעיף 9. (ה) לעיל

**10. חניה פרטית:**

השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

**11. דרכים:**

תווי הדרכים דוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.  
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך וחניה ציבורית קיימת או מאושרת.

**12. הפקעה:**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (ראה ס' 11). מיועדים להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

**13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחד בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**14. קולטי שמש על הגג:**

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**15. תחנות 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.

/5.P.

**16. 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.

**17. תשתית:**

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאבזורים הכרוכים בהם, (למעט מתקני חשמל, בזק תחנת אוטובוסים וכיוצא באלה, המצויים בפועל בשטח) 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 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.

בעלי הקרקע:

- 1. בננישתי כוכבה ת.ז. 5157000
- בננישתי שמזאל ת.ז. 0011032
- 2. אבן ארנון ת.ז. 2454973
- אבן חנה ת.ז. 6000053
- 3. עזרא דוד ת.ז. 52133436
- עזרא ורדית ת.ז. 53366365
- 4. דמבו אליעזר דרכון 6304818
- 5. אדרעי יעקב ת.ז. 196663
- אדרעי לאה ת.ז. 8958
- 6. שחר חיים ת.ז. 5143399
- שחר לודן ת.ז. 1643449
- 7. יופה אברהם ת.ז. 6548500
- יופה רדה ת.ז. 6518017
- 8. לסר שרה ת.ז. 6474661
- 9. דורון נורית ת.ז. 55393573
- 10. פרוסמן משה ת.ז. 198344
- פרוסמן טובה ת.ז. 189147
- 11. פרטי יגאל ת.ז. 42342

חתימת מגישי התכנית:

דורון נורית ת.ז. 55393573  
 דורון משה ת.ז. 05349244

חתימת המתכנן:

יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ת.ד. 8432 ירושלים 91083 טלפון: 02-5635770

תאריך: 06-11-1998

21-05-2000

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 5401  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 12/99 ביום 22.4.99  
 סמנכ"ל תכנון

**יאיר גוטמן**  
**אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ**