



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5700
שינוי 1/98 לתכנית מס' 4214
ושינוי 1/98 לתכנית מס' במ/ 4383
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5700.

שינוי 1/98 לתכנית מס' 4214.

ושינוי 1/98 לתכנית מס' במ/ 4383.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 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- 533 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית ישראל, רח' בצלאל אשכנזי 17 גוש 30087 חלקה 174. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית המזרחית של הבנין הצפוני בחלקה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח בינוי וכקיים בשטח.

ג. קביעת בינוי לתוספת בניה בת שתי קומות באגפו הדרום-מזרחי של הבנין הדרומי בחלקה, לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות בו, בהתאם לנספח הבינוי.

ד. קביעת בינוי לתוספת קומה תת-קרקעית למקלט ולהשלמת קומה תת-קרקעית מאושרת לתוספת חניה, בהתאם לנספח הבינוי.

ה. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

ו. הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 946.5 מ"ר ל- 1441 מ"ר.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

ח. ביטול הגדרה של עץ לשימור שאושרה בתכנית מס' 4214.

ט. קביעת הוראות בגין מעבר ציבורי להולכי רגל לביטול.

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' 4214 ההוראות שבתכנית מס' 5700 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 לעייל, חלות ההוראות המגבילות ביותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4214 לגבי איזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת בניה בחזיתו המזרחית של הבנין הצפוני שבחלקה לשם הרחבת יחידות הדיור שבו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת בניה באגפו הדרום-מזרחי של הבנין הדרומי שבחלקה, לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות בה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת קומה תת-קרקעית לשם בניית מקלט ותותר השלמת קומה תת-קרקעית לשם חניה, במקום החניה העילית שאושרה בתכנית 4214, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם כ- 1441 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ (מ"ר) | | | שטחי שרות (מ"ר) | | | שטחים עיקריים (מ"ר) | | | | |
|------------|-------|-------|-----------------|-------|------|---------------------|------|-------|------------|-----------------------|
| סה"כ | מוצע | קיים | סה"כ | מוצע | קיים | סה"כ | מוצע | קיים | | |
| 604.5 | — | 604.5 | — | — | — | 604.5 | — | 604.5 | בנין מס' 1 | שטחים |
| 320 | 320 | — | — | — | — | 320 | 320 | — | בנין מס' 2 | מעל מפלס ±0.00 |
| 924.5 | 320 | 604.5 | — | — | — | 924.5 | 320 | 604.5 | סה"כ | שטחים מתחת מפלס ±0.00 |
| 516.5 | 389.5 | 127 | 516.5 | 389.5 | 127 | — | — | — | משותף | סה"כ (מ"ר) |
| 1441 | 709.5 | 731.5 | 516.5 | 389.5 | 127 | 924.5 | 320 | 604.5 | | |

הערות לטבלה

1. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
2. השטחים שמתחת למפלס ה- 0.00 משותפים לשני הבנינים שבחלקה.

(ה) מספר קומות מירבי לבנין מס' 1 יהיה שתי קומות מעל קומת המחסנים ולבנין מס' 2 שלוש קומות מעל קומת המחסנים.

(ו) גובה הבנין יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ז) מספר יחיד בבנין מספר 1 יהיה 9 יחיד, ובבנין מס' 2 - 4 יחיד, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ח) פרטי בנין ועקרונות עיצוב:

- סיתות האבן - לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת, הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים (טובזה, תלטיש, חמי מוטבה או מסמס).
- אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות, ערקות) בעומק של 15

ס"מ לפחות.

- משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים (קמורה או שטוחה).
- הגדר תבנה מאבן באופי הגדרות הקיימות, או הבנין, עם אבני פינה כנייל ובסיתות דומה לסיתות המבנה בחלקה, (טובזה, חמי או תלטיש). בגובה הגדר יהיה 7 נדבכי אבן לפחות.
- אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר, או בסיתות מוטבה. ניתן בגדרות במקום אבן "קופינג" לבנות גמר מבטון או באבן בשיפוע, כמופיע בנספח מס' 2.
- לא תותר סגירת מרפסת אלא בסגנון הקיים או במתכת וזכוכית בלבד או בעץ וזכוכית בלבד.
- כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. במקרה של תוספות עייג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
- גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגזי רוח. אופיים וכיוונם לפי נספח מס' 1.
- החלונות יהיו ביחס אנכי של $2/3$ עד $1/2$.
- חזיתות אבן מהבנייה המקורית כולל פתחים, קמרונות, דלתות וחלונות אופיינים הנם לשמור. השינוי היחידי המותר בהם הוא הנמכת הפתחים ב- 1-2 שורות אבן או הפיכת חלון לדלת.
- קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם נבנים בעת ובעונה אחת עם הבנין הגובל בהם ייבנו גם הם מאבן.
- מרזבים וצינורות ניקוז:
 - המרזבים יהיו מפח מגולבן, מפח אבץ, מפח נחושת.
 - צינורות הניקוז יהיו מפח או ברזל צבוע אך לא מ-P.V.C.
 - סורגים, חלונות, דלתות ומעקות:
 - הסורגים יהיו דומים בעצובם לסורגים האופיינים לשכונה.
 - הדלתות והמעקות יעשו מעץ או ברזל בלבד.
 - הדלתות יעשו מעץ וברזל או מאלומיניום צבוע, לא יותר השמוש באלומיניום טבעי או מגולבן בברונזה כסף וכד'.
 - חלונות אלומיניום בחזיתות היצרניות יחוייבו בהתקנת סורגים מברזל.
- תותר בניית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.5 מ' באופי הבניה הקיים.

(ט) היתרי הבניה ינתנו בשלבים כמפורט להלן:

(1) בשלב ראשון ינתן היתר להקמת קומת המקלט ולהקמת החניה המקורה במפלס 2.50-.

(2) רק לאחר השלמת ביצוע בפועל של האמור לעייל, להנחת דעת עיריית ירושלים, ינתן היתר להקמת התוספות המוצעות במפלסים ± 0.00 ו- $+3.06$ עפ"י המפורט בנספח מס' 1.

(3) בחלקה תחויב התקנת נישה לעגלת אשפה.

(י) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם ועדת השימור בעיריית ירושלים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המחלקה להסדרי תנועה.
3. תנאי למתן היתר בניה היא אישור תכנית פיתוח השטח אצל מתכנני תביע בית ישראל (משרד אדריכלים גוגנהיים בלוד).
4. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תאום עם רשות העתיקות.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן ועל חשבונם:
 - חמרי בניה ופסולת לא יושארו מחוץ לתחום המגרש. בסיום העבודה תפונה הפסולת לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
 - שיקום כל פגיעה בכבישים, מדרכות שיגרמו כתוצאה מהבניה.

(יא) הגדרת העץ לשימור שנקבעה בתכנית 4214 בשטח החלקה, מבוטלת בזאת.

10. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

ב. החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. מעבר ציבורי להולכי רגל לביטול:

השטח המסומן בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים הוא שטח של מעבר ציבורי להולכי רגל לביטול.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

13. 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.

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 התיכנון.

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 בכל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, 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 שייקבע ע"י מהנדס העיר.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעייל, יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעייל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת המתכנן:

אדריכל דן ברלב

סנהדריה המורחבת 140/4

ירושלים 97707

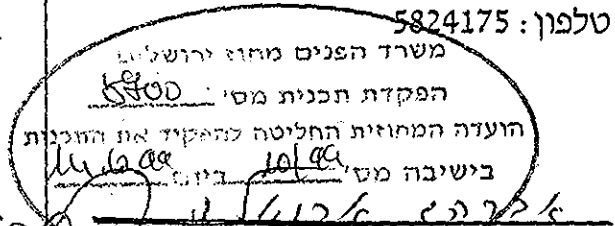
טלפון: 5825840

חתימת בעלי הקרקע ומגיש התכנית:

אברהם ארנטל

רח' לייב דיין 18, בית ישראל

טלפון: 5824175



תאריך: 6 דצמבר 1999

כ"ז בכסלו התש"ס

דן בר לב - אדריכל

רח אחלי יוסף 20 - 92318

טל 02-3002299

מס רשיון 20476

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5400
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5100 ביום 4.5.00
סמנכ"ל תכנון א.ו.
ג'ר הועדה