



- 1 -

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5270

שינוי 13/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, מס' 5270 שינוי 13/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית) כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות 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- 499 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת קרית היובל, רח' בורכוב 16 גוש 30408 חלקה 79. 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 בחזיתות הבנין לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו בהתאם לנספח הבינוי.
ג. קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.
ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם לכ- 449 מ"ר, מתוכם כ- 449 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
ה. קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הבניה, כאמור.
ו. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 קומות ל-3 קומות.
ז. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
ח. קביעת הוראות בגין גג ומבנים להריסה.
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' 5270 ז.

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 לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 5 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בקומות א' וב' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 448.61 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (מ"ר)			שטחי שרות (מ"ר)			סה"כ (מ"ר)			
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	שטחים מתחת מפלס ± 0.00
281.96	166.65	448.61	—	—	—	281.96	166.65	448.61	שטחים מעל מפלס ± 0.00
281.96	166.65	448.61	—	—	—	281.96	166.65	448.61	סה"כ

הערה לטבלה: 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.

(ד) מודגש בזאת שלא תותר כל תוספת יחידת דיור בשטח החלקה, בגין תוספות הבניה המבוקשות לעיל ולהבטחת האמור לעיל ירשום מגיש הבקשה להיתר הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה.

(ה) מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוחלפו גגות קיימים לגגות חדשים, כמפורט בנספח מס' 1.

(ז) יותרו שינויים בפתחים שבחזיתות הדרומית והצפונית כמפורט בנספח מס' 1.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. הריסת המבנה והגגות המותחמים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

2. הגשת תוכנית אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית באגף המים במפעל "הגיוחון", ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

3. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר המיגון במקום.

4. תשלום היטלי ביוב כחוק ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

5. ראה סעיף קטן (ד) לעיל וסעיף קטן (י) להלן.

(ט) הבניה תהיה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. כחלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה בשטח, יצופה כל הבנין באבן טיבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. להבטחת ביצוע האמור לעיל, יגישו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות מלווה בערבות מתאימה, שתיקבע ע"י עיריית ירושלים, להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.

(י) שלבי ביצוע:

1. תוספות הבניה המוצעות בחזית הבנין הפונה

לרחוב בורוכוב ותוספת הקומה המוצעת תיבנה

בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתן בשלבים.

2. תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הצדדיות

ובחזית האחורית תיבנה בעמודה שלמה בלבד.

מודגש בזאת כי שלבי הבצוע לעיל הינם הוראות

ארכיטקטוניות וכל סטיה מהן תהווה סטיה ניכרת.

(יא) מתקנים משותפים המצויים על גג הבנין יועתקו לגג התוספת ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, לתוספות הקומה.

(יב) העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ולא תותר עקירתם.

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

11. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין הקיים בשטח.

12. מבנים וגגות להריסה: המבנים והגגות המותחמים בקו צהוב בנספח מס' 1 ובתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. תחנת שנאים: 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 עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. אנטנות רדיו טלוויזיה: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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

17. 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 מרכזית

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, עבודת התשתית וכל
המתקנים האביזרים 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 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.

חתימת מגיש התכנית:

בלום יעקב

רחוב בורכוב 16 ירושלים

טל: 6536004



חתימת עורך התוכנית:

אדריכל דן בר לב, מס' זיהוי 0-767105

סנהדריה המורחבת 140/4

ירושלים 97707

טלפקס 02-5825840

דן בר לב - אדריכל

רח אחלי יוסף 20 י-ם 95319

טל-5002299

מס' רישון 30476

22.4.00

