

**מחוז ירושלים**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מס' 5819**

**שינוי 1/97 לתכנית מס' 1358**

**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5819, שינוי 1/97 לתכנית מס' 1358 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 5 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- 380 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' הבוכרים, רח' צפניה 66. גוש 30084 חלקה 4, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:**
- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
  - (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית המערבית של הבנין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין, בהתאם לנספח בינוי.
  - (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת שתי יחידות הדיור הקיימות מתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
  - (ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

- (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל-625 מ"ר.
- (ו) הגדלת מסי הקומות המירבי מ-3 ל-4.
- (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת שטח לחניה פרטית.
- (ט) קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- (י) עצים לשימור.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי' 1358 וההוראות שבתכנית מסי' 5819 זו.

### 7. כפיפות לתכנית:

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.

### 8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

### 9. אזור מגורים 3

#### מיוחד:

- (א) תותר תוספת בניה בחלקו המערבי של הבנין לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ב) תותר תוספת של קומה אחת מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ג) קוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי הבנין המירביים לבניה כאמור.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 615 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי השירות		שטחים עיקריים				
סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	מ"ר		סה"כ מ"ר	מ"ר	
		מוצע	קיים			
615	77	10	67	538	171	367
						מעל מפלס 0.00

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) מס' קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות, גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 6 יחידות דיור.

(ז) חלל גג הרעפים יהיה משותף לכל דירי הבנין וישמש למתקנים משותפים.

(ח) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ט) הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(י) תנאי למתן טופס 4, וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ולתוספות הבניה כאמור יבוצעו ע"י מגישי התבנית ועל חשבונם שיפוצים בחזיתות הבנין הקיימות כמפורט בנספח מס' 1.

(יא) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים, במידה ויהיה צורך בהעתקת קוים ואביזרי מים עירוניים תבוצע העבודה ע"י מפעל הגיחון על חשבון מגישי התכנית.

(יב) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים לדיירי הבנין, אל גג הבנין החדש.

(יג) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בשטח התכנית ותירשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

- 10. חניה פרטית:** (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.  
(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.  
(ג) החניה תהיה על קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- 11. גדר להריסה:** הגדר המותחמת בצהוב בתשריט תהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 12. עץ לשימור:** העצים המסומנים בתשריט בטוש אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.
- 13. אנטנות טלויזיה ורדיו:** בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- 14. קולטי שמש על הגג:** (א) בגג המשופע תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 15. 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.
- 16. היטל השבחה:** (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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 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: עבודת התשתית) המצויים

בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים 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 בין 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 בעלי הקרקע ומגישי התכנית: צבי מיכל ורחנה כהן / רח' צפניה 66 ירושלים ת"ז: 032067118  
צבי מיכל ורחנה כהן, רח' צפניה 66 ירושלים ת"ז: 032067118  
יואל וחייה פויגל, רח' צפניה 66 ירושלים ת"ז: 036111292

יצחק רוזנבלו אדריכל  
רח' הגפן 41 אפרת  
רשיון מס' 23156  
חתימת המתכנן:  
יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 21.12.98

~~משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
י"ד הועדה~~

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5819  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 998 ביום 20.12.98  
סמנכ"ל תכנון יו"ד הועדה