

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 5375שינוי 11 / 97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים(שנוי תכנית מתאר מקומית)1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5375 שנוי 11 / 97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת, (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב, (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250, (להלן: התשריט) וגיליון 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- 372 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת כרם אברהם, רח' צפניה 24  
גוש 30082  
חלקות: 71,72  
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 לקומה ה-3 בכל אחת מחלקות 71,72, לשם הרחבת יחידת דיור, בכל חלקה בהתאם לנספח בנוי.  
 (ג) קביעת בניי לתוספת בניה בחזיתו הדרומית של הבנין הקיים בקומת הקרקע ובקומה א', בחלקה 71 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם לנספח הבנוי.  
 (ד) התרת שימוש של בית מדרש בקומת הקרקע ובחלק מקומה א', בשטח חלקה 72, בהתאם לקיים בשטח.  
 (ה) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזיתו הדרומית של הבנין הקיים בחלקה 72 לשם הרחבת בית המדרש, כאמור, ותוך ניצול שטחים מאושרים בתכנית המתאר 62.  
 (ו) קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחת מהחלקות 71 ו-72, כמפורט להלן:  
 בשטח חלקה 71 - 2 יחידות דיור,  
 בשטח חלקה 72 - 1 יחידת דיור ובית מדרש.  
 (ז) קביעת שטחי בניה בחלקה 71 ל- 278.15 מ"ר, ובחלקה 72 ל- 249.26 מ"ר.

- (ח) קביעת קווי בנין מירביים לתוספת בניה, כאמור.  
(ט) קביעת תמאים למתן היתרי בניה בשטח.

#### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר), לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5375 זו.

#### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבנוי ( 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 3 מיוחד:

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:  
(א) קביעת ביטוי לקומה השלישית בכל אחת מחלקות 71 ו- 72, לשם הרחבת יחידת דיור בכל בנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה א' בחזיתו הדרומית של הבנין שבתחום חלקה 71, לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) יותר שמוש של בית מדרש בקומת הקרקע ובחלק מקומה א' של הבנין שבתחום חלקה 72, כמפורט בנספח מס' 1, ובהתאם לקיים בשטח.  
תותר תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה א' בחזיתו הדרומית של הבנין בחלקה 72 לשם הרחבת בית המדרש כאמור, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

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

(ה) מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחת מחלקות 71 ו- 72, יהא כמפורט להלן:  
חלקה מס' 71 - 2 יחידות דיור.  
חלקה מס' 72 - 1 יחידות דיור.

(ו) שטחי הבניה המרביים בכל אחת מחלקות 71 ו-72, יהיו כמפורט בטבלאות שלהלן:

חלקה מס' 71

סה"כ (במ"ר) מאושר מוצע סה"כ	חלקי שרות (במ"ר)			שמושים עקריים (במ"ר)			שטחים מעל למפלס 0.00		
	מאושר מוצע סה"כ	מאושר מוצע סה"כ	מאושר מוצע סה"כ	מאושר מוצע סה"כ	מאושר מוצע סה"כ	מאושר מוצע סה"כ			
258.72	85.92	172.80	-	-	-	258.72	85.92	172.80	שטחים מעל למפלס 0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס 0.00
258.72	85.92	172.80	-	-	-	258.72	85.92	172.80	סה"כ

חלקה מס' 72

סה"כ (במ"ר) מאושר מוצע סה"כ	חלקי שרות (במ"ר)			שמושים עקריים (במ"ר)			שטחים מעל למפלס ה-0.00		
	מאושר מוצע סה"כ	מאושר מוצע סה"כ	מאושר מוצע סה"כ	מאושר מוצע סה"כ	מאושר מוצע סה"כ	מאושר מוצע סה"כ			
220.46	58.46	162	-	-	-	220.46	58.46	162	שטחים מעל למפלס ה-0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
220.46	58.46	162	-	-	-	220.46	58.46	162	סה"כ

הערות לטבלאות:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלאות שלעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשל"ב-1992.
- השטח המוצע הוא סך הזכויות המוצעות מעבר למאושר בתכנית המתאר 62.
- (ז) הבניה תהא באבן טבעית מרחבעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (ח) תנאים למתן היתר בניה:
  1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
  2. תאום עם מחלקת המים בדבר חבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית הקיימת.
  3. ראה סעיף 10 להלן.
  4. הריסה בפועל של הבניה החריגה המסומנת בצהוב בנספח הבנוי.
  5. תאום חזיתות, סגירת מרפסות אחידה וחיפוי, יעשו עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
  6. תנאי מתנאי היתר הבניה יהיה ציפוי הבנין באבן.
- (ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים, הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו.

(י) בכל היתר בניה יפורטו פרטי הבנין כדוגמת הבנין הקיים.  
(י"א) התוספת בחזיתות תשמור על מרחק של 3 מ' מגבול מגרש.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

12. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

14. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה ההתאם 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.

15. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו נקח, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראיים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/ תקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן היתר טופס 4.

**חתימת בעלי הקרקע:**

*[Handwritten signature]*

חלקה 71 - "גמ"ח ע"ש קוויט יצחק"

חלקה 72 - מייזליש יעקב ת.ז. 78726

מייזליש אברהם ת.ז. 78725

שקלאר מרים ת.ז. 78724

טל. 5387688 - 02

**חתימת מגישי התכנית**

*[Handwritten signature]*

הר"ר יעקב מייזליש ת.ז. 78726

ר"ח צפניה 24 ירושלים

טל: 5387688 - 02

X

"הוד ירושלים"

ר"ח צפניה 24 ירושלים

טל: 5387688 - 02

מוסד הוד ירושלים

**חתימת המתכנן**

ע. מלאך - אדריכל ובונה ערים.

ת.ד. 18397 ירושלים 91183

טל: 5829219 - 02

ת.ז. 51283182

ע. מלאך, אדריכל  
מ.ה. 25306

תאריך: 28.6.2006

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5275  
הועדה המחוזית החליטה להעביר את חזית הבניין  
בישיבה מס' 907 תיום 28.6.2006  
מינהל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 5275  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 2104 ביום 28.6.2006  
נייר הועדה