

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 5298  
שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3092  
ושינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2113  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5298  
שינוי לתכנית מס' 3092  
שינוי לתכנית מס' 2113  
(להלן: התוכנית)
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת: 7 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית)  
גיליון אחד של תשריט, הערוך ב-ק.מ. 1:250  
(להלן: התשריט).  
וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך ב-ק.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-12 דונם.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכ'א – צאואנה, שטח מדרום לרח' שמואל בן עדיה.  
גוש 29996, חלקה 101, חלק מחלקה 57  
שטח בין קואורדינטות אורך 173350 ל-173100  
לבין קואורדינטות רוחב 132425 ל-132275  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מסדות התכנית:**

(א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, לדרך ולשטח לדרך ו/או עיצוב נופי.
  2. שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים 5 מיוחד ולאזור מגורים 5.
  3. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך ולשטח לדרך ו/או עיצוב נופי.
  4. שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך.
- (ב) קביעת בינוי להקמת בנין מגורים בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) קביעת שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי, קוי הבנין המירביים וגובה הבניה המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1.
- (ד) קביעת הוראה בדבר אי מתן היתר בניה בשטח איזור המגורים 5 (מגרש חדש מס' 2) אלא לאחר אישור תכנית מפורטת בשטח.
- (ה) התווית דרך חדשה, ביטול דרך קיימת וקביעת שטחים לדרך ו/או עיצוב נופי.
- (ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בדבר גדרות ומדרגות להריסה.
- (ח) איחוד וחלוקה חדשה.

**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' 3092 וההוראות שבתכנית מס' 5298 זו.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן 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. איור מגורים 5 מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3092 לגבי אזור מוגרים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת בנין מגורים חדש עם בריכת שחיה פרטית ובנין שומר, בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) קוי הבנין המירביים יהיו כמצוין להלן:

1. קוי בנין מירביים להקמת בנין המגורים וביתן השומר יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

2. קוי הבנין המירביים להקמת הפרגולה החובקת את בנין המגורים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	חלקי שירות (מ"ר)	שימושים עיקריים (מ"ר)	
495	375	120	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
1117.5	---	1117.5	שטחים מעל למפלס ה-0.00
1612.5	375	1237.5	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה לרבות ביתן השומר.
- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשל"ב, 1992.

(ד) מספר הקומות המירבי יהא שתי קומות (בגובה 4.0 מ' נטו כל אחת) מעל קומת מרתף.

גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

(ו) תנאים למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1.

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים הציבוריות שבתחום התכנית, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדדי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע הדרכים שבתחום התכנית יהא בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח מגרש חדש מס' 1, ושטחי מגרשים 4 ו-5 לאישור מח' הגננות בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, קירות תמך, מערכות השקיה, מתקני משחק וריהוט, גן בשטח הפתוח הציבורי (מגרש חדש מס' 5), תאורה וכד', הכל כדרישת מח' הגננות.

ביצוע פיתוח השטח בשטחי מגרשים חדשים מס' 1, 4 ו-5, לרבות נטיעות עצים והתקנת מערכות השקיה לאורך המדרכות יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין במגרש חדש מס' 1 אלא לאחר השלמת הפיתוח בשטחי מגרשים חדשים מס' 1, 4 ו-5 להנחת דעת מח' הגננות.

שטחי מגרשים מס' 4 ו-5 יתוחזקו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם במשך שנה מיום קבלת טופס 4. לאחר תקופה זו תעבור אחזקת השטחים לאחזרות עיריית ירושלים.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב הפרטית וחייבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת בשטח ושל הסייט קוי ביוב קיימים במידת הצורך, לתוואים חלופיים, הכל לאישור מח' הביוב.

4. לא יינתן היתר חפירה בשטח זה אלא לאחר תיאום עם רשות העתיקות. (ראה סעיף 13 להלן).

5. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח הוא הקמת קיר תמך תחתון או מסלעה למניעת דרדרת וגלישת שפכי עפר.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר שיטת פינוי האשפה.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת בזק.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר אישור תכניות האינסטלציה של הבנין וחייבורו למערכת המים העירונית.

10. ראה סעיף 12 להלן.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חב' החשמל (ראש סעיף 21 להלן).

#### 10. איזור מגורים 5:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר הוא איזור מגורים 5 וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 3092 לגבי איזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

א. לא יינתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 2 אלא לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בהתאם להוראת החוק.

ב. במגרש חדש מס' 3 לא תותר בניה כל עוד לא הוסדר עניין הבניינים הקיימים ע"ג המגרש שאינם בבעלות הזם אלא בבעלות הדיירים בחלקות המצרניות.

11. שטח פתוח ציבורי:  
 (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.  
 (ב) ראה סעיף 9 (ו) 2 לעיל.
12. גדר ומדרגות להריסה:  
 הגדרות ומדרגות המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
13. סטייה ניכרת: גובה הבניין, מס' הקומות וקווי הבניין כפי שהם מופיעים בתשריט ובנספח הבינוי הנם מחייבים וכל חריגה מהם תחשב סטייה ניכרת על פי תקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).
14. עתיקות:  
 שטח התוכנית הינו בתחום אתר עתיקות מוכרז ע"פ חוק העתיקות תשל"ח 1978 בשטח זה ידועים ריכוזי קברים חצובים בסלע מימי הבית השני ומן התקופה הביזנטית. עקב כך יש לבצע חפירות הצלה בכל השטח המיועד לחפירה ולחציבה, בתיאום עם רשות העתיקות.
15. 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 לבנין שיוקם בשטח.  
 (ב) החניה תהיה בתחום המגרש בלבד ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
16. דרכים:  
 תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  
 (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
 (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.  
 (ג) תתאפשר גישה לשטחים שמצפון לחזית מהדרך הציבורית שבתחום מגרש חדש מס' 4  
 (ד) ראה סעיף 9 (ו) 1 לעיל.  
 (ה) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים במוש אדום מיועדות לביטול וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ו) השטחים הצבועים בתשריט בצבעים אדום/ירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נף.

(ז) לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של עיריית ירושלים.

**17. הפקעה:**

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

**18. חלוקה ורישום:**

(א) התכנית כוללת הוראות של איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

(ד) לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

(ה) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מבל מבנה, גדר וחפץ.

**19. אנטנות סלוויזיה ורדיו:**

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

**20. קולטי שמש על הגג:**

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

**21. 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.

22. 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.

23. תשתית:

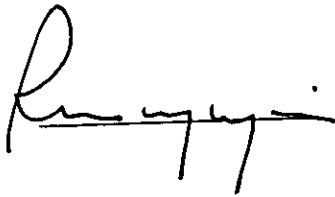
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
 מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.  
 כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מיתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"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 סופס 4.

בעלי הקרקע:

אל מצרי מוניב רביח

דרכון של ארה"ב מס' Z - 5244681

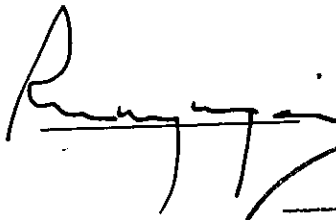
ת.ד. 1739, ירושלים


מגיש התכנית:

אל מצרי מוניב רביח

דרכון של ארה"ב מס' Z - 5244681

ת.ד. 1739, ירושלים


המתכנן:

א. עמינצח

משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 5248

רחוב פטרסון 4, ירושלים המחוזית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 1017 ביום 20/10/16

ת.ז. 0111302/6

משרד הפנים עמינצח

א. עמינצח

יועץ הועדה

מינהל תכנון

טלפון 02-5619305

92758

תאריך: 3/10/16