

מנהל תוכנית התכנים  
לשכת התכנון - מחוז ירושלים  
10-04-2002  
נתקבל  
תיק מס'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5039

שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 2561

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5039  
שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 2561  
(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-2560 מ"ר

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכ' עיר גנים רח' הרקפת 5  
גוש 30438  
חלקות: 32, 35, 46, 47.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

- א קביעת בינוי לתוספת בניה בבנין קיים לשם הרחבת דירות, בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:  
(1 תוספת בניה בקומות קרקע ו-א' בחזיתות הצפונית והדרומית.  
(2 התרת שימוש בקומת מרתף קיימת למגורים, לשם הרחבת דירות קיימות בקומת הקרקע.  
(3 התרת שימוש בחלל גג רעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א'.
- ב קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה האמורות לעיל ל-850.00 מ"ר.
- ג שינוי בקוי הבנין הקיימים והמאושרים עפ"י תכנית מס' 2561 וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
- ד הגדלת מס' הקומות המירבי מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-3 קומות מעל קומת מרתף (השלישית מובלעת בחלל גג רעפים), בהתאם לנספח הבינוי.
- ה קביעת הוראות בגין גדרות, מבנה ומדרגות להריסה.

7 כפיפות לתוכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2561 וההוראות שבתכנית מס' 5039 ז.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בן 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 נאמד אחרת.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2561 לגבי אזור מגורים מיוחד וכן ההוראות הבאות:  
א תותרנה תוספות בניה בבנין קיים לשם הרחבת הדירות כמפורט להלן:

- 1) תוספות בניה בחזית הצפונית והדרומית שבקומות קרקע ו-א'.
  - 2) התרת שימוש בחלל גג הרעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א'.
  - 3) התרת שימוש בקומת המרתף הקיימת ממחסנים למגורים לשם הרחבת דירות קיימות בקומת הקרקע.
- ב הבינוי יהיה בהתאם לקיים, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם 850.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ	
610.39	208.10	850.00	על קרקעי
31.50			תת קרקעי
641.89	208.10	850.50	סה"כ

ה ע ר ה:  
השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.

ד קוי הבנין המאושרים ע"י תכנית מס' 2561 מבוטלים בזאת.

ה תנאים למתן היתר בניה:

- 1) הריסת הגדרות, המדרגות וחלק מהמרפסות התחומים בתשריט. בקו צהוב ע"י מגישי הבקשה להיתר/מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. ראה הוראות סעיף 12 להלן.
- 2) תיאום עם מחלקת הביוב בנושא הטיית קוי ביוב ביתיים העוברים בשטח התכנית ותאי ביקורת אל תואי שמחוץ לשטח תוספות הבניה, ע"י מגישי הבקשות להיתר בניה בשטח נשוא להיתר ועל חשבונם, בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב. מגישי התוכנית יחויבו בתשלום היטל ביוב כחוק.
- 3) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון בפרויקט.

ו מודגש בזאת שלא תותר כל תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה כאמור, להבטחת כאמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר.

ז מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות מעל קומת מרתף (הקומה השלישית מובלעת בחלל גג הרעפים), הגובה המירבי לבניה יהיה כמסומן בנספח מס' 1.

ח מיתקנים משותפים המצויים על הגג יועתק ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לגג התוספת החדשה.

ט כל הבניה הקיים ותוספות הבניה החדשות יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן אחרת לא תותר.

י הבניה תהיה בהינף אחד בלבד.

יא שאר הוראות תכנית מס' 2561 שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' 5039 זו ישארו בתוקפן.

10 עתיקות:

-----  
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

11 שביל:

-----  
השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר מקווקו בקוים אלכסוניים הוא שטח לשביל ויחולו עליו הוראות תרש"צ 5/09/2.

12 חניה פרטית:

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

13 בנין גדר ומדרגות להריסה:

-----  
הגדר המרפסות והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח.

14 דרכים:

-----  
תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

- 15 תחנת שנאים:  
-----  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן יתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך שבנאי.  
שנאי ימוקם במנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 16 אנטנות טלויזיה ורדיו:  
-----  
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- 17 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.
- 18 היטל השבחה:  
-----  
א הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם 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.
- 19 תשתית:  
-----  
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל העבודות 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 – עבודות 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 המתאים, 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 יגישו התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות ההכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עכבו הסכם מתאים בגינו, ואין התחייבתנו זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכוה בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועשיי כל דין.  
 למצו הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי סרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.


**13-02-2002**

**עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

חתימת בעלי הקרקע:

**מינהל-מקרקעי-ישראל**  
**רח' בן יהודה 34**  
**מיקוד 94229**

טל. 245016 ת.ז.

 חתימת מגישי התכנית:

לוי דוד ת.ז. 05492714

בשם דיירי הבית

רח' הרקפת 5, עיר-גנים ירושלים.

טל. 432022 ת.ז.

חתימת המתכנן:

ש. בלזם

אדריכל ומתכנן ערים

ירושלים 95354

טל. 02-5810382

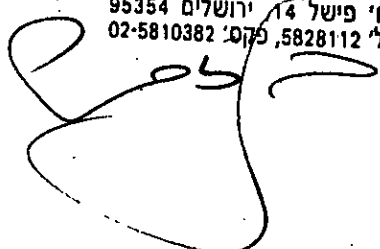
טל. 0641939 ת.ז.

שמואל בלזם

אדריכל ומתכנן ערים

רח' פישל 14 ירושלים 95354

טל. 02-5810382



תאריך: 13-02-2002

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 5039  
 הועדה המתוזזת החליטה כאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1102 ביום 15.10.02  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

(רקפפ 5)