



- 1 -

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5764
שינוי מס' 6/97 לתכנית מס' 1042
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 5764, שינוי מס' 6/97 לתכנית מס' 1042. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1);
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-836 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' בית וגן, רח' משולם ראט 4, גוש 30341 חלקה 142; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזיתות הבניין הקיימות, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) קביעת קווי הבניין המרביים לתוספת הבנייה כאמור.
(ה) קביעת שטחי הבנייה המרביים לתוספת ל-510 מ"ר.
(ו) הגדלת מס' הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות, מעל קומת מרתף.
(ז) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.
(ח) קביעת הוראות בגין ביצוע חנייה פרטית בשטח.
(ט) קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות 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 שבתכניות מס' 1155 ו-1042 וההוראות שבתכנית מס' 5764 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (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 1 מיוחד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בנייה בחזיתות הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה חלקית מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, ובהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבנייה הם כמפורט בטבלה שלהלן:

| שטחים עיקריים במ"ר מוצע | שטחי שירות במ"ר מוצע | סה"כ מ"ר | |
|----------------------------|-------------------------|----------|----------|
| 390 | 120 | 510 | על-קרקעי |
| -- | -- | -- | תת-קרקעי |
| 390 | 120 | 510 | סה"כ |

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים המוצעים בתחום מעטפת הבניין, ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב השטחים ואחוזי הבנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.

(ד) מספר הקומות המרבי יהא 5 קומות, מעל קומת מרתף, גובה הבנייה המרבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.

(ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

(ו) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיימת.

(ז) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבנייה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין אל גג הבניין החדש, לרבות אנטנות ודודי שמש.

(ח) תנאים למתן היתר בנייה:

1. הגשת תכנון מפורט של החנייה שבתחום המגורים לאישור המח' להסדרי תנועה.
2. הגשת תכנון מפורט של העתקת קווי ביוב וניקוז קיימים לשטחים שמעבר לשטחים של תוספות הבנייה המוצעות, לאישור מח' הביוב, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. העתקת קווי הביוב והניקוז תהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' הביוב. לא תותר השארת קווי ביוב וניקוז או תאי בקורת קבורים מתחת למבנים. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
3. מתן ערבות מתאימה להנחת דעת עיריית ירושלים, המבטיחה כי מגישי הבקשה להיתר יסלקו על חשבונם את חומרי הבנייה/הפסולת לאתר המאושר ע"י העירייה, וישקמו על חשבונם את הכבישים/המדרכות שייפגעו בעת הבנייה, בתיאום עם המח' לשיפור פני העיר.
4. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח, ינוקו וישופצו חזיתות הבניין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת עיריית ירושלים.
5. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
6. תיאום עם מח' המיס בדבר תכניות האינסטלציה של תוספות הבנייה וחיבורן למערכת המים העירונית, ובדבר העתקת צינורות

ואביזרי מים, במידת הצורך, אל מעבר לשטחי תוספות הבנייה המוצעות, במימון מגישי הבקשה להיתר.

(ט) שלבי ביצוע:

1. הבניה בחזיתות הבניין הקיימות תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבנייה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד, לביצוע בו-זמנית של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע ע"י הוועדה המקומית.
2. הבנייה של תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד בלבד.

10. **חנייה פרטית:** (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה, לתוספות הבנייה שתוקמנה בשטח.

(ב) החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. **גדר ומדרגות להריסה:** הגדר והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותיהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. **דרכים:** תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. **הפקעה:** שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

14. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:** בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

15. **קולטי שמש על הגג:** (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ואישור רשויות התכנון.

17. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא בויב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי 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 חשבונו 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 בנייה.

ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעלי הקרקע:

| | |
|----------------|-----------------------|
| 310360664 ת.ז. | לנדסמן גיודי |
| 310360656 ת.ז. | לנדסמן יהודה |
| 56413701 ת.ז. | אונגר זאב-צבי |
| 12970109 ת.ז. | אונגר הראלה |
| 11587102 ת.ז. | מוסקוביץ' אירין |
| 000924753 ת.ז. | קולר הניה |
| 2609539 ת.ז. | רום ישראל-בנימין |
| 1267117 ת.ז. | רום אדיבה |
| 56434277 ת.ז. | גינצבורג משה |
| 59015271 ת.ז. | גינצבורג פינצר יהודית |
| 3025967 ת.ז. | סדן אהובה |
| 438840 ת.ז. | סדן הושע |

מגישי התכנית:

דיירי הבית ע"י גינצבורג משה ת.ז. 56434277
 רחוב משולם ראט ירושלים
 טלפון: 02-6432985

עורך התכנית:

שמואל ארליכמן, אדרי, רחוב נחל עין 14, מודיעין
 טלפון: 08-9721961

9 בינואר 2002

תאריך:

