

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תוכנית מס' 5965 א  
שינוי מס' / לתוכנית המתאר המקומית לירושלים.  
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תיקרא, תוכנית מס' 5965 א שינוי מס' / לתוכנית המתאר המקומית לירושלים. התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן התוכנית).

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) גליון אחד של תוכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 770 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכ' קטמון, רח' יוסי בן יעזר מס' 29.  
 גוש: 30173  
 חלקה 15  
 כל ע פ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים 1 מיוחד.  
 ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:-  
 1. חפירת קומת קרקע במפלס 267- לשם הרחבת 2 יח' בקומה שמעליה.  
 2. קביעת בינוי לתוספת בנייה בחזית המערבית ובחזית הדרומית של הבניין- בקומה א ובקומה ב לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.

3. תוספת קומה חדשה לשם הרחבת 2 יחידות דיור בקומה ב.

ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.

ד. הגדלת שטחי בניה מירביים ל 881.69 .

ה. הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 2 קומות ל- 4 קומות.

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

ז. קביעת הוראות בגין מבנים 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 שתכנית מס' 5965 א זו.

8. הוראות התכנית:

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.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות עליו הוראות תוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת בנייה והפיכת שטח של מחסניים וחפירה בקומת קרקע למגורים במפלס 267- לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעל, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. תותרנה תוספות בנייה בחזית הדרומית בחזית המערבית של הבינוי בקומות א ו- ב לשם הרחבת יחידות דיור בקומות אלה ותוספת קומה להרחבת 2 דירות בקומה ב בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

ג. שטח הבנייה המירביים ותוספות הבנייה הם 881.69 כמפורט בטבלה שלהלן:

שטח שירות (מ"ר)				שטחים עיקריים (מ"ר)			
סה"מ	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
730.87	-----	-----	-----	730.87	303.85	427.02	שטחים מעל ה-0.00
150.82	19.69	8.16	11.53	131.13	131.13	-----	שטחים מתחת ה-0.00
881.69	19.69	8.16	11.53	862.00	434.98	427.02	סה"כ

ד. מס' הקומות המירבי לבינין יהא 4 קומות.

ה. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ו. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להתיר, ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז. כל תוספות הבנייה כולל הבניין הקיים יצופו באבן טיבעית מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ח. תנאים למתן היתר בנייה:

1. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור תוכנית האנסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי ואביזרי מים, תבוצע
2. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט להטיית קווי ביוב/ ניקוז קיימים בחלקה אלמעבר לשטח תוספות הבנייה המוצעות בתוכנית לאישור מחלקת הביוב. ביצוע בפועל של ההטיה כאמור יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם בפיקוח מחלקת הביוב.
- מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטילי ביוב כחוק.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

ט. התוספות יבנו בהיגף אחד.

10. חניה פרטית:

הודעה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. תוספות בניה להריסה:

תוספות הבניה המותחמות בקו צהוב בנספח מספר 1 מיועדות להסירה.

12. תחנה שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות טלויזיה ורדיו:

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

14. 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.

15. היטל השבחה:

א. הודעה המקומית ת תוגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם במקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

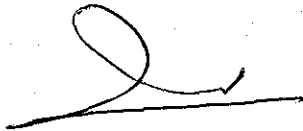
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/ או תא ביוב, ו/ או עמוד תאורה, ו/ או קו תאורה, ו/ או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה ( להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים

הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.  
 כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבנם 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 התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי  
 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
 ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התוכנית:



זקן שם טוב רח' יוסי בן יועזר 29  
 טל: 6790225 ת.ז. 46661234



פתאל יוסף רח' יוסי בן יועזר 29

מעוז יאיר ת.ז. 5115762  
 רח' יוסי בן יועזר 29



אדריכל סלים סמאן

רח' תל חי 4 ירושלים

טל 5637092 ת.ז. 80246093



תאריך: 11/12/02

