

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5716

שנוי 3/97 לתכנית מס' 2789

( שינוי תכנית מתאר מקומית )

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5716  
שנוי 3/97 לתכנית מס' 2789  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 6619 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רמות, רח' רוזנבלט  
גוש 30730, חלקה 6, חלק מחלקה 23.  
מגרש מס' 4 וחלק ממגרש מס' 104 שעפ"י תכנית 2789.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 ומשטח ציבורי, לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת המקלט לשם תוספות מחסנים בקומה.
- ג. קביעת בניי לתוספות בניה בחזית המזרחית של הבניינים, שבתחום התכנית, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם בקומות א' וב', בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת בניי לתוספת קומה (קומה ד') לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה ג', בהתאם לנספח הבינוי.
- ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1 וקביעתם ל- 6772.19 מ"ר.
- ו. שנוי קו בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
- ז. בטול שטח עם זכות מעבר לצבור.
- ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- י. אחוד וחלוקה מחדש.

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' 2785 וההוראות שבתכנית מס' 5716 זו.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 מסכמי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**9. אזור מגורים מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית מס 2789 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
 א. תותרנה תוספות בניה בחזית המזרחית של הבנינים שבתחום התוכנית, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם בקומות א' וב', בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 ב. תותר תוספת קומה לשם הרחבות דיור לדירות הקיימות בקומה ג', בהתאם למפורט בנספח מס' 1.  
 ב. שטחי הבניה המרביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
6772.19	1736.97	391.30	1345.67	5035.22	1702.16	3333.06	על קרקעי
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	תת קרקעי
6772.19	1736.97	391.30	1345.67	5035.22	1702.16	3333.06	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהתרים) התשנ"ב 1992.

ג. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור חדשה בשטח התוכנית בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1.

ד. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הוא שטח עם זכות מעבר לציבור לבטול.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית ומסותתת מאותו סוג גון וכיחול אבן הבנין הקיים.

ו. הבניה תבוצע בשלבים, מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של בצוע חלקי (למשל: קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהא גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מודגש כי תוספות בניה המוצעות ליחידות דיור באותה קומה הגובלת בקיר משותף תבנה בהינף אחד בלבד.  
 ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא ביצוע האמור בסעיפים 15 ו-16 להלן.
2. מודגש בזאת כי לא ינתן היתר בניה ראשון בכל עמודה אלא לאחר קבלת תשלום כספי מכל בעלי הזכויות בעמודה, עבור קניית השטח שבתחום העמודה ומסביבה, המשנה יעודו משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים מיוחד בתכנית, מידי עיריית ירושלים. סכום התשלום הכספי יקבע על פי הערכת שמאי העיריה, עפ"י הייעוד החדש.

3. תאום עם מחלקת המים בדבר תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה וחיבור למערכת המים העירונית. במידה ויהיה צורך להעתיק צינורות ואביזרי מים עקב ביצוע תוספות הבניה, תבוצע העתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
4. תאום עקירת העצים המיועדים לעקירה בתוכנית ע"י המחלקה לשיפור פני העיר.
5. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה, המבטיחה ביצוע האמור להלן:
- ש-יקום המעברים והרחבות המרוצפות שבשטח התכנית במקרה שיפגעו בעת הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ש-יקום כבישים ומדרכות הגובלים בתכנית במידה שיפגעו בעת הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
6. תאום עם חברת החשמל.
7. בדיקת יסודות הבנין ואישור מהנדס קונסטרוקציה לאפשרות תוספת הבניה.

#### 10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

#### 11. עתיקות:

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

#### 12. חניה פרטית

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.

#### 13. עץ לעקירה:

העצים המותחמים בתשריט בקו צהוב, הם עצים המיועדים לעקירה, ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

#### 14. הפקעה:

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

#### 15. בצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

#### 16. חלוקה חדשה:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידולשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

#### 17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

#### 18. קולטי שמש על הגג:

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

- או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני דרוש אישור מהנדס העיר.

19. תחנת 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 חשמל ובאישור רשויות התכנון.

20. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

- מגישי הבקשה להיתר 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 מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין וסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י ערית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תקון 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 בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעריה כתנאי למתן היתר בניה.  
בצוע כל העבודות / התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

22. גביית הוצאות תכנון:

- הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי הדירות שבתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית, בהתאם ליחס של שטח תוספת הבניה לשטח הכללי של תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליהודי התכנית, לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ומ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ומ"י כל דין.

**20-09-2004**

**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליהודי התכנית, לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ומ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ומ"י כל דין.

**24-10-2004**

**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

חתימת בעלי הקרקע: מ.מ.י. רח"ב בן יהודא י-ם

**עיריית ירושלים**

הממונה על נכסי העירייה מאשרת  
 חתימתנו על התכנית היא כבעלת זכות  
 אז זכויות בשטחים בתחום התכנית

**7.7.03**  
 תאריך

**חצימה**

עיריית ירושלים ככר ספרא 1

חתימת מגישי התכנית: עיריית ירושלים ככר ספרא 1

**אדריכל עוהר מנור**  
**אשי**  
**הממונה על תכנון יזום**

חתימת המתכנן: ע.מלאך - אדריכל ובונה ערים.  
 ת.ד. 18397 ירושלים 91183.

ע. מלאך, אדריכל  
 מ.ר. 25306

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
**546**  
 אישור תכנית מס' **6103**  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' **13203** ביום **10/10/03**  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה