

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6759
שינוי 99 / 1 לתכנית מס' במ / 3592 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6759, שינוי 99 / 1 לתכנית מס' במ / 3592 א'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), ושני גיליונות של
תכניות בינוי כמפורט להלן: (א) גיליון אחד של תכנית בינוי לתוספות הבניה
בבניין שברח' אגסי 58 (בניין 5), הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). (ב)
גיליון אחד של תכנית בינוי לתוספות הבניה בבניין שברח' אגסי 60 (בניין 6),
הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 3458 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' הר נוף רח' חכם שמעון אגסי מס' 58, 60.
גוש 30263 חלקי חלקות 96 ו 97.
מגרשים מס' 5 ו 6 שעפ"י תכנית במ / 3592 א'.
שטח בין קואורדינטות אורך 167050 ל- 167125,
לבין קואורדינטות רוחב 132250 ל- 132350.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

קביעת הבינוי בבניינים שברח' אגסי 58 ורח' אגסי 60, כדלקמן:
(א) תותרנה תוספות בניה ברח' אגסי 58 (בניין 5) כדלקמן:
1. תותר תוספת בניה במפלס 5.82, - בחזית המזרחית של הבניין,
לשם הרחבת יחידות קיימות.
2. תותר סגירת מרפסות במפלס 2.91, - בחזית המזרחית של הבניין,
לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.
(ב) תותרנה תוספות בניה ברח' אגסי 60 (בניין 6) כדלקמן:
1. תותר הגדלת כל מרפסות השירות שבחזיתות הצפונית והדרומית שבקומות
כניסה, א', ב', ג' ו ד'.
2. תותר תוספת בניה במפלס 5.82, - בחזית המזרחית של הבניין, לשם
הרחבת יחידות קיימות.
3. תותר סגירת מרפסות במפלס 11.64, + בחזיתו המערבית של הבניין,
הפונה לרח' אגסי, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.
4. תותר הקמת פרגולה בבניין שברח' אגסי 60 (בניין 6) במפלס 5.82.
5. תותר סגירת מרפסת במפלס 2.91, - בחזיתו הדרומית של הבניין, לשם
הרחבת יחידות דיור קיימות.
הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לנספח מס' 2 ובתחום קווי הבניין המסומנים
בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

- (ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה המוצעות בשטח, כאמור.
 (ד) הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי הבניה המרביים בשטח כל מגרש.
 (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית ירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מעת לעת וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ / 3592א' וההוראות שבתכנית מס' 6759 ז.ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא 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 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ / 3592א' לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותרנה תוספות בניה ברח' אגסי 58 (בניין 5) כדלקמן:
 1. תותר תוספת בניה במפלס 5.82, בחזית המזרחית של הבניין, לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 2. תותר סגירת מרפסות במפלס 2.91, בחזית המזרחית של הבניין, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.
 (ב) תותרנה תוספות בניה ברח' אגסי 60 (בניין 6) כדלקמן:
 1. תותר הגדלת כל מרפסות השירות שבחזיתות הצפונית והדרומית שבקומות כניסה, א', ב', ג' ו ד'.
 2. תותר תוספת בניה במפלס 5.82, בחזית המזרחית של הבניין, לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 3. תותר סגירת מרפסות במפלס 11.64, בחזיתו המערבית של הבניין, הפונה לרח' אגסי, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.
 4. תותר הקמת פרגולה בבניין שברח' אגסי 60 (בניין 6) במפלס 5.82 - .
 5. תותר סגירת מרפסת במפלס 2.91, בחזיתו הדרומית של הבניין, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.
 הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לנספח מס' 2 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ג) שטחי הבניה לתוספות הבניה המוצעות בכל בניין יהיו כמפורט להלן:

בניין מס' 5:		שטחים עיקריים במ"ר		שטחי שירות במ"ר		סה"כ
אגסי 58	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
במפלס ומעליו	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
מתחת למפלס 0.00	54.60	54.60	54.60	0.00	54.60	54.60
סה"כ	54.60	54.60	54.60	0.00	54.60	54.60

בניין מס' 6:		שטחים עיקריים במ"ר		שטחי שירות במ"ר		סה"כ
אגסי 60		קיים מוצע		קיים מוצע		סה"כ
במפלס ומעליו	0.00	91.62	91.62	0.00	-----	91.62
מתחת למפלס 0.00	-----	25.74	25.74	0.00	-----	25.74
סה"כ	-----	117.36	117.36	0.00	-----	<u>117.36</u>

- השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- (ג) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ד) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאמה לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1 וכמפורט בנספח מס' 2.
- (ה) גג תוספות הבניה המוצעות בבניינים, כאמור, יהא גג שטוח בלבד. לא תותר הקמת גג רעפים מעל תוספות הבניה, כאמור. גג תוספות הבניה יהווה מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, לרווחת הדירה שמעליה.
- (ו) שלבי הביצוע:
- בניין 5 (רח' אגסי 58): כל התוספות תיבננה בהינף אחד.
- בניין 6 (רח' אגסי 60): כל מרפסות השירות בחזיתות הדרומית והצפונית תיבננה בהינף אחד. כל שאר תוספות הבניה תיבננה בהינף אחד.
- מודגש בזאת כי שלבי הביצוע הינם הוראות ארכיטקטוניות מחייבות וכל סטייה מהן תהווה סטייה נכרת מן התכנית.
10. חניה פרטית:
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה לבניינים בשטח.
11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
12. קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות השטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
13. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.
14. היטל השבחה:
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה למקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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, (למעט מתקני חשמל, בזק וכיוצא באלה, המצויים בפועל בשטח) למקום מתאים, 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 וכיר"ב הנמצאים באותו השטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

זוין לגבי תהליך קבלת המסמכים, המסמכים יישלחו אליכם בתיבת דואר אלקטרונית.
 רישיונות התכנון החדשונים יישלחו אליכם בתיבת דואר אלקטרונית.
 אין בה כדי להקנות כל זכות לשימוש ברישיונות אחרים.
 בשטח התכנית כל ענייני התכנון יישלחו אליכם בתיבת דואר אלקטרונית.
 בניגון, ואין חתימתו זו באה להסמכת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות כוסמכת, כל המידע הנדרש על ידי כל זין
 למען הכר ספק כנצטרך בנה כי אם יזין או יישלח על ידינו הסכם
 בניגון השטח הכלול בהכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

27-03-2001

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו ככח הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן החימתנו ניתנת אך ורק כנקודת מבט ייחודית.

עמדת המל"מ: **מחוז המזרח**
 מבו"י — מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216 ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

בניין מס' 6: רבינוביץ אהרון ת.ז. 069133346

רח' אגסי 60 ירושלים טל' 02 6522686

בניין מס' 5: שמש יעקב ת.ז. 5434431

רח' אגסי 58 ירושלים טל' 02 6524116

חתימת המתכנן:

מיכה בן נון אדריכל, ב.ק. אדריכלות בע"מ
 לייב יפה 9 ירושלים, 93390 טל' 02 6717980

מיכה בן נון
 אדריכל ומעבד סביבת
 ת.ז. 10083 ירושלים

תאריך: 12.5.00
 HRNOFTBA4.DOC

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6459
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1101 ביום 11.5.00
 סמנכ"ל זכרון
 יו"ר הועדה