

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מספר 6618

שינוי לתוכנית 1358

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית :**

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6618  
שינוי מס' 98 /  
(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 ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות בתכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ - 618 מ"ר

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, גאולה, רח' מלכי ישראל פינת רח' עמוס,  
גוש : 30082, חלקות 147 - 48,  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת מספר הקומות המרבי ל- 5 קומות מעל לקרקע ו- 2 תת קרקעיות.
- ג. קביעת קווי בנין מרביים לבנין.
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל- 1965 מ"ר שטחים עקריים ו- 1338 מ"ר שטחי שרות.
- ה. קביעת מסי יחידות הדיור המירבי בחלקה ל- 16 יחידות דיור.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופתוח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים, מדרגות וגדרות להריסה.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ט. אחוד וחלוקה מחדש.

## 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 6618 זו.

## 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

## 9. אזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו
- א. שמושים המותרים בבנין זה יהיו כלהלן:
    1. בקומת הכניסה יותרו שימושים מסחריים בהתאם להוראות תכנית המתאר. סה"כ יותרו 393 מ"ר למסחר.
    2. 4 הקומות הבאות יותרו למגורים בלבד.
    3. מתחת לקומת הכניסה יהיה חניון בן 2 קומות.
  - ב. שטחי הבניה המרביים של הבנין יהיו כמפורט להלן:

שטחים עיקריים מוצעים במ"ר	סה"כ שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שרות מוצעים במ"ר	סה"כ שטחי שרות במ"ר	סה"כ שטחים במ"ר	
1965	1965	135	135	2100	שטחים מעל מפלס +0.00
0	0	1203	1203	1203	שטחים מתחת מפלס +0.00
1965	1965	1338	1338	3303	סה"כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לבניה שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- ג. מסי הקומות המרבי יהיה 5 מעל הקרקע ו- 2 קומות מתחת לקרקע.
- ד. גובה הבנין יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. מסי יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 16 יחידות דיור.

- ו. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הכחול יהיה בגוון האבן ולא יבלוט ממנה, יותרו אלמנטים מבטון לבן כפי המצויין בנספח מס' 1.
- ז. תנאים למתן היתר בניה :
1. תאום עם חברת בזק בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
  2. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.
  3. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
  4. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.
  5. תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
  6. תאום עם מפקדת הגיא בדבר פתרון המגוון בשטח התכנית.
  7. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.
- יזם התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
8. תאום עם שרותי כבאות והצלה בנושאים הבאים :
- א. להלן הדרישות הנוגעות לחניון :
- \* יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
  - \* כל החניונים יצויידו במערכת גילוי (כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים).
  - \* הפעלת החניונים תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם.
  - \* בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומת החניה אל חדרי המדרגות, פתחי היציאה, יציאות החרום, המרחק לא יעלה על 25 מ'.
  - \* תכנית שילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור העיריה כחלק מבקשה להיתר בניה.
  - \* בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, יהיו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקינות.
9. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
10. תנאי למתן היתר בניה תאום התכנית עם רשות העתיקות.

**10 . חניה :**

- א. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא עם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח. תקן החניה יהיה : 1 מקום חניה לכל יחידת מגורים  
ו - 1 חניה על כל 100 מ"ר מסחר.
- ב. החניה תהיה תת קרקעית.

**11. מבנים גדרות ומדרגות להריסה :**

המבנים הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד.

**12. בצוע התכנית :**

לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגשי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחזזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

**13. חלוקה חדשה :**

א. התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יור הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפנייה נוספת ליור הוועדה המחוזית, אלא עם כן, תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

**14. 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 החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**15. אנטנות טלוויזיה ורדיו :**

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

**16. קולטי שמש על הגג.**

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים ודודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה או יוסתרו ע"י המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

### 17. היטל השבחה :

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

### 19. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי 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 אשר נמצאים באותו שטח.

להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת זעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אישור  
גולדמן

חתימת בעלי הקרקע ומגיש התכנית :

יפויי כח למר א. גולדמן  
ת.ז. 5472040  
רח' חיים עוזר 23  
ירושלים  
טל. 02-5322127

תאריך: 15.11.00

חתימת המתכנן:

יצחק ליבנד  
ת.ד. 48179  
ירושלים 91481  
טל. 02-6789914

תאריך: 15.11.00

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 6618  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 400 ביום 16.11.00  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה