



## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6570

שינוי 1/98 לתכנית מס' 3718

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

#### 1. שם התוכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6570 שינוי 1/98 לתכנית מס' 3718. התכנית כוללת הוראות לתכנית מפורטת (להלן: "התכנית").

#### 2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 וגליון אחד של נספח בינוי - להלן נספח מס' 1.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

#### 3. גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

#### 4. שטח התכנית

כ-377 מ"ר.

#### 5. מקום התכנית

ירושלים, מלחה רחוב גולומב מס' 86 (מעלות הרב נוריאל 5) גוש 30455 חלקה 105. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

#### 6. מטרות התכנית

- (א) קביעת בינוי לתוספת קומה תת-קרקעית מתחת לבנין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת.
- (ב) הגדלת אחוזי הבניה המירביים תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל-302.17 מ"ר מתוכם 293 מ"ר שטחים המהווים שמושים עיקריים.
- (ג) קביעת קוי בנין לתוספת הבניה כאמור.
- (ד) הגדלת מס' הקומות המירבי משתי קומות ל-3 קומות מתוכן אחת תת קרקעית.
- (ה) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

#### 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' 3718 וההוראות שבתכנית מס' 6570.

**8. הוראות התכנית**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעלי נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקראה שבתשריט).  
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**9. אזור מגורים מיוחד - הכפר:**

השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד - הכפר.  
וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3718, לגבי אזור מגורים מיוחד - הכפר, וכן ההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת בניה מתחת לבנין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת.

(ב) קוי בנין המירביים לתוספת הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות.

גובה הבניה המירבי יהא כמסומן בנספח מס' 1.

(ד) שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה יהיו כמפורט להלן:

סה"כ (במ"ר)			חלק שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
190	-	190	-	-	-	190.00	-	190.00	שטחים מעל למפלס ה-0.0
112.17	103	9.17	9.17	-	9.17	103	103	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.0
302.17	103	199.17	9.17	-	9.17	293	103	190.00	סה"כ

**הערות לטבלה:**

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

(ו) תנאים למתן היתר בניה בשטח

(1) מס' יחידות הדיור בבניין יהא 1 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבנייה המוצעת בתוכנית ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

- (2) תיאום עם מחלקת הביוב בדבר אישור תכנית האינסטלציה של הבנין והתחברותו למערכת הביוב והניקוז העירונית הקיימת.
- מגישי בקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטל ביוב כחוק.
- (3) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- (4) תיאום עם מחלקת המים בדבר אישור תכנית האינסטלציה של הבנין והתחברותו למערכת המים העירונית הקיימת.
- (5) הגשת ערבות מתאימה להנחת דעת עיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה שתבטיח ביצוע האמור להלן, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם:
- סילוק פסולות וחומרי בניה לאתר המאושר על ידי העיריה.
- שיקום כל פגיעה בכבישים/מדרכות/גינון בתחום השטחים הציבוריים שמצרניים לתכנית במידה שיפגעו כתוצאה מהבניה, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

#### **10. חניה פרטית**

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

#### **11. אנטנות טלויזיה ורדיו**

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

#### **12. קולטי שמש על הגג**

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג במשופט (ללא דוודים).

(ב) פתרון 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 החשמל לענין הצורך בשנאי.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

#### **14. היטל השבחה**

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה 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 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 וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיו תנאי למתן טופס 4.

ענת בודרו

עובדת צי

עו"ד ענת בן דרוך - ב/ הבעלים

ת.ז. 5114179-4 מרחוב הלל 23, ירושלים

מיקוד: 94581 טל: 6235353

חתימת בעלי הקרקע/ מגישי התכנית:

**יאיר גוטמן**  
**אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ**

יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ת.ד. 8432 ירושלים 91083 טל: 02-5635770

חתימת המתכנן:

doc.504\mof\files

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 6540  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 5199 ביום 23.3.99  
סמנכ"ל תכנון  
י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 6540  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 8198 ביום 09.98  
י"ר הועדה