



1004415

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 6316

שינוי 12 / 98 - לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
ושינוי 12 / 98 - לתכנית מס' 1348  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6316 שינוי 12 / 98 - לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי 12 / 98 - לתכנית מס' 1348. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (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- 606 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גבעת מרדכי רח' חיים הלר מס' 18.  
גוש 30184  
חלקה 61

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים 1 מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזיתות הבנין לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח מס' 1.  
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
(ד) הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת בחלקה ל- 131.97 מ"ר.  
(ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.  
(ו) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מעת לעת וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1348 וההוראות שבתכנית מס' 6316 זו.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט זהן בנספח הבינוי (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין המסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**9. איזור מגורים 1 מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים הוא איזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מגורים 5 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
(א) תותר תוספות הבניה שכדלקמן: 1. בקומת המרתף לשם הרחבת דיור קיימת בקומה שמעליה.  
2. בקומת הקרקע לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה.  
3. בקומה א' יותר שימוש בגג התוספת הבניה שבקומת הקרקע, למרפסת שבאותה קומה, והכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 131.97 מ"ר המפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים מ"ר קיים מוצע	שטחים עיקריים מ"ר קיים מוצע	שטחי שירות מ"ר קיים מוצע	סה"כ במ"ר	סה"כ במ"ר
87.10	87.10		87.10	0.00
7.00	7.00	37.87	44.87	0.00
94.10	94.10	37.87	131.97	0.00

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- (ג) מס' הקומות המירבי לבנין יהא 2 קומות מעל קומת קרקע תחתונה/מרתף.  
(ד) גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.  
(ה) מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.  
(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.  
(ח) תנאים מתן היתר בניה:

1. תאום עם מחלקת הביוב. במידה ותוספות הבניה המוצעות בתכנית זו מצויות בתחום קוי ביוב/ניקוז או תאי בקורת אזי יש להעתיקם לתואי אלטרנטיבי שמחוץ לשטח התוספת. אין להשאיר קוי ביוב/ניקוז או תאי בקורת קבורים מתחת למבנים.  
את ההטיות הנ"ל יבצע מגיש התכנית על חשבונו בתאום ופקוח חברת הגיחון לאחר הגשת תכנית הטיה לאישור.  
מגיש התכנית יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.

2. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ביצוע פרט למניעת חדירת גז ראדון למבנה בקומת הקרקע.
3. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום הכביש המדרכה והמדרגות ברח' ה' הלר הגובלים עם חלקה מס' 61 וזאת במידה ויפגעו הבניה נשוא תכנית זו.
- לצורך הבטחת הנ"ל יפקיד מגיש התכנית ערבות בשעור שיקבע ע"י המחלקה לשיפור פני העיר.
4. הריסת סגירת מרפסות ופרגולות הבלתי חוקיות כתנאי למתן היתר בניה, של מגישי הבקשה להיתר.
5. ניקוי חזיתות הבניין והסרת כבלים, חוטים, קרשים, ברזלים וכו'.
6. ראה סעיף 11 להלן.

#### 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 לבנין בשטח.

#### 11. מבנה להריסה:

המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

#### 12. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

#### 13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית א בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

#### 14. קולטי שמש על הגג:

- (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

#### 15. תחנת שנאים:

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

#### 16. 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.

#### 17. 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 וכי"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.

אין לנו תכניות לקרקעית, נחמתי לומר שהיא כחוקה עם רשויות התכנון המוסמכות. את מתן היתר לצדדי תכנון בלבד, אין בה כדי לתקנות על זכות ליוזם התכנית או על בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא נחתם הסכם מתאים. זהו הסכם מתאים בגינו, ואין התמיתנו זו האם במקום הסמכות כל על זכות בשטח הנדון ו/או כל השותף מוטבכת, לאי כל חוזה וע"כ כל דין. למען הסר ספק נודעת בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמיתנו על התכנית הכרה או

15-11-2000

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו, בסלול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ופס"י כל דין, שכן התמיתנו ניתנה אך ורק במקורת מבט הכוונה.

עמ"ד הנ"ל, איזימיל המחוז  
ממ"ד מחוז ירושלים

**בעלי הקרקע:**

מ.מ.י.  
רח' יפו 216 י-ם

**חתימת מגישי התכנית:**

דוד עמר ת.ז. 02494060  
רח' הלר חיים 18 י-ם

**חתימת המתכנן:**

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

תאריך: 10.6.98

מיכה בן-נון  
אדריכל ומעצב תכנית  
ת.ז. 16097  
31083  
ב.ק. B. K.  
החברה לאדריכלות  
ונייהול פרויקטים בע"מ

משרד הפנים מחוז ירושלים  
6316  
אישור תכנית מס' 10100  
הועדה המחוזית התליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 10100  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר היעדה