

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6408
שינוי 1/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6408
שינוי 1/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).
וגליון 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- 726 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכ' רחביה, שד' בן מימון מס' 37 גוש 30025 חלקה 53.
שטח בין קואורדינטות אורך 170100 ל- 170150
לבין קואורדינטות רוחב 131170 ל- 131210
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי להשלמת קומה רביעית, בהתאם לנספח הבינוי.
הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים וחדרי מכוונות
בהתאם לנספח הבינוי.
 - ד. קביעת קווי בניין חדשים להשלמת תוספת הבנייה במפלס הקומה הרביעית
כאמור.
 - ה. הגדלת שטחי בנייה מירביים בחלקה ל- 1,150.00 מ"ר.
 - ו. הגדלת מס' קומות מירבי מ- 4 קומות (2 קיימות ו- 2 מאושרות) ל- 4 קומות
מעל קומת מרתף.
 - ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בנייה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
 - ט. קביעת הוראות בגין חנייה פרטית בתחום המגרש.
 - י. הוראות בגין הריסת המרפסת בחזית הבניין הבנויה על עמודים.

7. **כפיפות לתכנית:**
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 6408 ז.ו.
8. **הוראות התכנית:**
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
 במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. **אזור מגורים מיוחד:**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 א. תותר השלמת קומה בניין בקומה הרביעת בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
 ב. תותר תוספת בנייה בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים וחדרי מכוונות בהתאם לנספח מס' 1.
 ג. שטחי הבנייה המירביים הם 1,150 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| שטחי שרות מ"ר | | | | | שטחים עיקריים מ"ר | | | | מ"ר | סה"כ |
|---------------|-------------|-------|----------|-------|-------------------|--------|----------|-----|------|------|
| מוצע | מאושר בהיתר | קיים | סה"כ מ"ר | מוצע | מאושר בהיתר | קיים | סה"כ מ"ר | | | |
| 115.00 | ----- | ----- | 809.00 | 92.00 | 267.00 | 450.02 | 924.00 | מ"ר | סה"כ | |
| 129.78 | ----- | 96.22 | ----- | ----- | ----- | ----- | 226 | מ"ר | סה"כ | |
| 244.78 | ----- | 96.22 | 809.00 | 92.00 | 267.00 | 450.02 | 1,150 | מ"ר | סה"כ | |

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
 ד. מס' קומות מירבי לבניין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.
 ה. גובה הבנייה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
 ו. מס' יח"ד בבניין יהא 9 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
 ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
 ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.
 ט. הבנייה תבוצע בשני שלבים:
 (1) בשלב ראשון תבוצע פריצת הקיר עבור החנייה במפלס התחתון ויוכשרו מקומות החנייה שבתוך מעטפת הבניין.
 (2) בשלב שני, לאחר ביצוע בעין של השלב הראשון, תבוצע יתרת הבנייה.
 י. נספח הבינוי הינו נספח מחייב בכל הנוגע לגובה מירבי - מס' הקומות ופיתוח השטח.
 י"א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא שטח להריסה (מרפסת על עמודים).

- י"ב תנאים למתן היתר בנייה:**
- (1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 - (2) תאום עם מחלקת הדרכים בדבר תכנון וביצוע גישה לחנייה בתחום החלקה על ידי יזם התכנית ועל חשבוננו.
 - (3) תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החנייה הנדרשת בחלקה.
- 10. חנייה פרטית:**
- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חנייה פרטית.
 - ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.
- 11. עצים לשימור:**
- העצים התחומים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ולא תותר עקירתם.
- 12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
- בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
- 13. קולטי שמש על הגג:**
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 - ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 14. תחנת שנאים:**
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 15. היטל השבחה:**
- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 - ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- 16. ת ש ת י ת:**
- מגישי התכנית 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 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 התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.
- ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן היתר טופס 4.

טל. 02-6255995
טל. 02-6255995
טל. 02-6255995
טל. 02-6255995
טל. 02-6255995
טל. 02-6255995
טל. 02-6255995
טל. 02-6255995
טל. 02-6255995

חתימת בעלי הקרקע:
רבינוביץ ירון, רח' קינג ג'ורג' 35, ירושלים
אייזנברג שמעון, רח' קינג ג'ורג' 35, ירושלים
לונצר אלונה, רח' קינג ג'ורג' 35, ירושלים
קלפר אברהם, רח' קינג ג'ורג' 35, ירושלים
אייזנברג ברוך, רח' קינג ג'ורג' 35, ירושלים
קפלן עדנה, רח' קינג ג'ורג' 35, ירושלים
קפלן יהושע, רח' קינג ג'ורג' 35, ירושלים
רבינוביץ יונתן, רח' קינג ג'ורג' 35, ירושלים
רבינוביץ יונה אלחנן, רח' קינג ג'ורג' 35, ירושלים

טל. 02-6255995
טל. 02-6255995

חתימת מגישי התכנית:
רבינוביץ ירון, רח' קינג ג'ורג' 35, ירושלים
אייזנברג שמעון, רח' קינג ג'ורג' 35, ירושלים

דן יזרעאלי, אדריכל
עמק רפאים 8 ירושלים 93105
טל 02-5661425-6 קס 663840

טל. 02-5661425

חתימת המתכנן:
אדריכל דן יזרעאלי, עמק רפאים 8, ירושלים

תאריך: 11.07.2001

משרד הפנים מנהל ירושלים
6408
אישור תכנית מס
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3110
סמנכ"ל תכנון