

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6847

שינוי 1/99 לתכנית מס' 3276

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6847 שינוי 1/99 לתכנית מס' 3276, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (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, 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- 530 מ"ר.

**5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' הבוכרים, רח' אדוניהו הכהן מס' 40, גוש 30101 חלקות 92 ו-93, שטח בין קואורדינטות אורך - 170650 ל-170775 לבין קואורדינטות רוחב - 133325 ל-133425 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח לאזור מגורים 3 מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לבנין חדש, 5 קומות מעל 2 קומות מרתף ובו 13 יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) קביעת קוי בנין לבנין חדש, כאמור.  
(ד) הגדלת מס' קומות מירבי ל-5 קומות, מעל 2 קומות מרתף.

(ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 2401 מ"ר.

(ו) קביעת הוראות בניוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
(ז) קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בחלקות 92-93 בגוש 30101.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 33276 וההוראות שבתכנית מס' 6847 זו.

### 7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן 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.

### 8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3276 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

### 9. אזור מגורים 3

#### מיוחד:

(א) תותר בניית בנין חדש 5 קומות מעל 2 קומות מרתף בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
כל שינוי במספר הקומות וכל שינוי בקו בנין, יחשבו כסטיה אדריכלית ניכרת.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 2041 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1603.90	147	147	---	1456.90	1456.90	---	שטחים במפלס $\pm 0.00$
797	775.40	775.40	---	21.60	21.60	---	שטחים מתחת למפלס $\pm 0.00$
2400.90	922.40	922.40	---	1478.50	1478.50	---	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואתוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מס' קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות מעל 2 קומות מרתף.

(ד) גובה הבניה יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.
2. אישור תכנית האינסטלציה לבנין החדש במחלקת המים.
3. תאום עם רשות העתיקות.
4. תאום עם הג"א.
5. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
6. תאום עם אגף הביוב.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שבשטח. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לחניה לעת הוצאת ההיתר.

#### 10. חניה פרטית:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**11. אנטנות טלויזיה**  
**ורדיני:**

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

**12. קולטי שמש**  
**על הגג:**

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

**13. תחנת שנאים:**

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**14. היטל השבחה:**

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

**15. דרכים:**

מיד עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

**16. ביצוע התכנית:**

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

**17. חלוקה חדשה:**

ב. הקו- נקודה- קו בצבע כחול המסומן בתשריט הוא גבול החלוקה החדשה.

ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.  
 ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

#### 18. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

#### 19. תשתית:

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 בין 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 יהיה תנאי למתן  
טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגיש התכנית: \_\_\_\_\_

הרב ג. משה גולדמן, רח' שמואל הנביא 36 ירושלים ת"ז: 53612236 טל': 5828665

משה הרשקופ, רח' אגרות משה 9 ירושלים ת"ז: 5564096 טל': 5713213

יוסף מיינר, רח' אלקנה 2 ירושלים ד.א. 701005671 טל': 5384731

אהרון רוזנברג, רח' עלי הכהן ירושלים ד.א. 14094567

משה הכט, רח' חנה 5 ירושלים ד.א. 111169990 טל': 5381040

בינת, נהול תכנון בע"מ  
רח' המרפא 5 ירושלים 97774  
טל 02-862601

חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_

" בינת בע"מ " אדר. י. בלט, רח' המרפא 5 ירושלים ת"ז: 496152 טל': 5862601

תאריך: 27.8.2000

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 6817  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1999 ביום 19.8.00  
סמנכ"ל תכנון \_\_\_\_\_  
גי"ר הנעקה \_\_\_\_\_