

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6377

שינוי 1/98 לתכנית מס' 1812

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6377 שינוי 1/98 לתכנית מס' 1812, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 5 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.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 1370 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכי גבעת שאול, רח' ישראל נגארה 23, גוש 30160 חלקה 127.

5. מקום התכנית:

שטח בין קואורדינטות אורך - 168250 ל- 168325

לבין קואורדינטות רוחב - 133125 ל- 133165

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית המערבית של הבנין לשם

הרחבות יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה ל- 755 מ"ר.

(ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת 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' 1812 וההוראות שבתכנית מס' 6377 זו.

**8. הוראות התכנית:**

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.

**9. אזור מגורים****מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1812 לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה כאמור הם 755 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	
755	180	180	---	575	575	---	מעל הקרקע
----	----	----	----	----	----	----	מתחת לקרקע
755	180	180	---	575	575	---	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ג) מסי קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות מעל קומת עמודים.

(ד) גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין 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 אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ז) הבניה תהיה בכל חזית מלמעלה ללמטה ללא דילוג כל שהוא, מודגש בזאת כי שלבי הביצוע בתכנית זו הינה הוראות ארכיטקטוניות וכל סטיה מהן תהיה סטיה ניכרת.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מחלקת נכסים.
2. תאום עם מחלקת חרום ובטחון.
3. פירוק סגירת המרפסות כתנאי למתן היתר ראשון בשטח.

(ט) לא תותר בנית מרפסות בולטות מקו בנין המוצע בתכנית זו.

(א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקסבשטח.

(ב) החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

#### 10. חניה פרטית:

11. אנטנות טלוויזיה בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. ורדיו:

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

12. קולטי שמשעל 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:

- 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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

15. תשתית:

- 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 ומגישי התכנית:
- אשר לוריא, רחי ישראל נגארה 23 ירושלים ת"ז: 0092105/6 טל': 6521372
  - דב פילץ, רחי ישראל נגארה 23 ירושלים ת"ז: 22258529 טל': 6514831
  - יוסף פרידמן, רחי ישראל נגארה 23 ירושלים ת"ז: 051712685 טל': 6514382
  - אברהם אייזנבך, רחי ישראל נגארה 23 ירושלים ת"ז: 0076618 טל': 6528498
  - בנימין רבקה כהן, רחי ישראל נגארה 23 ירושלים ת"ז: 50223940 טל': 6536107
  - שמעון טרגר, רחי ישראל נגארה 23 ירושלים ת"ז: 5498157 טל': 6514814
  - שלמה כץ, רחי ישראל נגארה 23 ירושלים ת"ז: 51091726 טל': 6520714
  - יאיר צין, רחי ישראל נגארה 23 ירושלים ת"ז: 69752681 טל': 6512974
  - יואל גנאור, רחי ישראל נגארה 23 ירושלים ת"ז: 4901161/2 טל': 6520414
  - דן מרצבך, עתניאל הר חברון ת"ז: 26638413 טל': 9963676
  - אלכסנדר סירוטה, רחי ישראל נגארה 23 ירושלים ת"ז: 016900656 טל': 6514054
  - מלכה פרנקל, רחי ישראל נגארה 23 ירושלים ת"ז: 055457949/5 טל': 6535557
  - שלום שלי, רחי ישראל נגארה 23 ירושלים ת"ז: 6241197 טל': 6526352
  - הניה הירש, רחי ישראל נגארה 23 ירושלים ת"ז: 52278769 טל': 6535477
  - מוריה קצבורג, רחי ישראל נגארה 23 ירושלים ת"ז: 02529978/5 טל': 6512118

חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
 נחמן כהן, דולב ד.נ. מודיעין ת"ז: 14678767 טל': 9973169

תאריך: 16.5.00

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 6377  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 34/00 ביום 16.11.00  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה