



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6493 א'

שינוי 26/99 לתכנית מס' 3058 א'
שינוי 1/99 לתכנית מס' 3334
(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6493 א'.
שינוי 26/99 לתכנית מס' 3058 א'
שינוי 1/99 לתכנית מס' 3334
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 - 3590 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' פסגת זאב מרכז
רחוב פלוגת הטנקים הירושלמית מס' 6-14.
גוש : 30608 חלקות: 18, 19.
שטח בין קואורדינטות אורך מ- 173480 ל- 173550.
לבין קואורדינטות רוחב מ- 137475 ל- 137630.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
ד. הגדלת זכויות בניה מרביות בשטח המתחם וקביעתם ל- 3428,90 מ"ר.
ה. הריסת חלק מקיר ומהלך מדרגות חיצוניים והרכבת מעלית לנכים ובניה מחדש של מהלך המדרגות הפיתוח, בבית מס' 10.
ו. הריסת כל התוספות החריגות.
ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: **תכנית המתאר**). לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 3058 א' ו-3334, וההוראות שבתכנית מס' 6493 א' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות ביותר, אלא, אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים שחור באלכסון, הוא אזור מגורים מיוחד, ויחולו עליו הוראות תכניות 3058 א' ו-3334 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת בניה בקומת הקרקע של הבניין לשם הרחבת 2 יח"ד בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים הם : **3428.90 מ"ר** כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)			שטח עיקרי (מ"ר)			קומה	בנין מס'
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים		
366,09	21,60		מקלט:	344,49	154,80	189,69	קרקע	6
313,69			21,60	313,69		313,69	עליונה	
373,59	29,10		מקלט:	344,49	154,80	189,69	קרקע	8
313,69			29,10	313,69		313,69	עליונה	
373,59	29,10		מקלט:	344,49	154,80	189,69	קרקע	10
313,69			29,10	313,69		313,69	עליונה	
373,59	29,10		מקלט:	344,49	154,80	189,69	קרקע	12
313,69			29,10	313,69		313,69	עליונה	
373,59	29,10		מקלט:	344,49	154,80	189,69	קרקע	14
313,69			29,10	313,69		313,69	עליונה	
3428,90	138,00		138,00	3290,90	774,00	2516,90		סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' קומות מירבי לכל בניין יהא 3 קומות.

ד. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מס' יח"ד בכל בניין יהא 4 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותחת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המבוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח הבינוי מס' 1.

ז. הבניה תבוצע בהינף אחד, לכל בניין ולא תותר בניה בשלבים.

ח. לא תותר בנית קוקיות בגג העליון.

10. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא עם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

11. גדר להריסה: הגדר המתוחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה בעקבות שינוי בפיתוח, ובנית מעלית לנכים.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13 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.

14. תחנת שנאים: 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. 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 ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצועו 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:

מנהל מקרקעי ישראל / מחוז ירושלים

כתובת: רח' יפו 216 ירושלים
טלפון: 02-5318870

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסככות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליו"ם התכנית או לכל בעל ענין זרר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם ע"י הסכם מתאים הגדרו ו/או על רשות מוסככת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוגהר בזה כי אם נעשה או ייעשה כל ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

16-04-2002

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו בטלוי הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו.או על כל זכות אחרת העומדת לנו נכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

מישל סיבוני ת.ז. 61044756.....

בני בינאמהר ת.ז. 16504359.....

כתובת: רח' פלוגת הטנקים הירושלמית מס' 10 שכ' פסגת זאב מרכז, ירושלים.
טלפון: 050-590667
050-345247

חתימת המתכנן:

גוף יעד לפתרונות
אדריכלים בע"מ
פ.ח. 513133348

ב.ד. יעד לפתרונות אדריכלים בע"מ

עמליה ביכובסקי, אדריכלית ומתכננת ערים.

כתובת: רח אברבנאל 26, ירושלים 92477.
טלפון: 02-5663777.

תאריך: מדץ 2002.

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 11/16493
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5102 ביום 10.8.02
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה