

מוזון ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 6418  
שינוי 98 / 2 לתכנית מס' 2644  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6418  
שינוי 98 / לתכנית מס' 2644  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית)  
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250  
גליון 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- 535 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, רמות דה' משעול הרונוע מס' 17.  
מגרש מס' 28 ע"פ תכנית 2644.  
שטח בין קואורדינטות אורך 168440 ל- 168480  
לבין קואורדינטות רוחב 135225 ל- 135265  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 3.
- ב. קביעת בינוי לתוספת 24 מ"ר בקומת מרתף לשם תוספת מחסן, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספת 193 מ"ר בקומת מרתף, בקומת קרקע, בקומה א', ובחלל גג רעפים, לשם הרחבת יחידת דיור קימת, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת בינוי לקירוי מרפסות בקומת קרקע ובקומה א' בפרגולות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ה. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- ו. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה וקביעתם ל 589 מ"ר.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

**7. כפיפות לתכנית :**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות של תכנית מס' 2644 וההוראות שבתכנית מס' 6418 זר.

**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 יותר, אלא אם כן נאמד אחרת.

**9. אזור מגורים 3:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2644 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת בניה בקומת מרתף לשם תוספת מחסן והרחבת דיור, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א' ובחלל גג רעפים לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- ג. יותר קידוי מרפסות בקומת הקרקע ובקומה א' בפרגולות, הכל בהתאם לנספח מס' 1.
- ד. שטחי הבניה המרביים הם 589 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			
	סה"כ מ"ר	נוצע	קיים	סה"כ מ"ר	נוצע	קיים	
427	68	68	-----	359	132	227	בנופלט 0.00 ומעליו
161.5	100.5	24	76.5	61	61	-----	מתחת לנופלט 0.00
588.5	168.5	92	76.5	420	193	227	סה"כ

השטחים שמפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה התוכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.  
ה. מס' קומות מרבי לבנין יהא 2 קומות מעל קומת מרתף וחלל גג רעפים.

1. גובה הבניה יהא כמצוין בנספח מס' 1.

- ז. מספר יחידות בבנין יהא יחידת דיור אחת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מדובעת ומסותתת מאותו סוג גזון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ט. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- י. תנאים למתן היתר בניה:
1. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר ביצוע בדיקה למניעת חדירת גז ראדון למגורים הצמודים לקרקע.
  2. תאום עם רשות העתיקות.
  3. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה: א. שיקום קטעי הרחוב הסמוך לחלקה ברח' משעול הרוותם. ב. פינוי פסולת בניה מהמקום לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
  4. תנאי למתן היתר בניה יהיה מציאת פתרון אזורי לתוספת בקומת המרתף בהתאם לתקנות. הפתרון לא יהיה פתיחת חלונות לכוון הכביש, אלא פתרון אחר פתיחת פתח כלשהו בקו בנין אפס, תחשב כסטייה ניכרת י"א. הפרגולה תיבנה מעץ או מתכת.

#### 10. חנייה פרטית:

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

#### 11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

#### 12. קולטי שמש על הגג:

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

#### 13. תחנת שנאים:

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

#### 14. היטל השבחה:

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

15. 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 ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/ התקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות לעסקת המכירה, בהנחי שר החיה ממוקמת גם  
רשויות התכנון והרשמה. את המטרה הזו לערוך תכנון בלבד.  
אין גם כדי לענות על ימות ליוזם החברתית או לכל בעל ענין אחר  
בשטח החברתית כל עוד יש חוקקה השטח והתקנה עכנו הסכם בתאים  
בנינו, ואין חתומתנו זו פאה הממוקם הסכמת כל בעל זכות בשטח  
תכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ו/או כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם  
בגין השטח הכלול בחברתית, אין פתומתנו על החברתית הכרה או

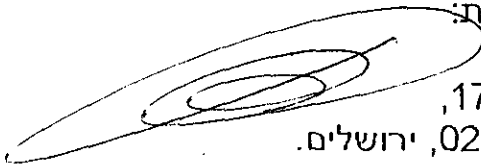
1999-12-5

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו  
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח ו/או  
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ו/או כל דין,  
שכן חתומתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט חכנונית.

עמוז המרמן, אדריכל המחוז  
ממ"י - מחוז ירושלים

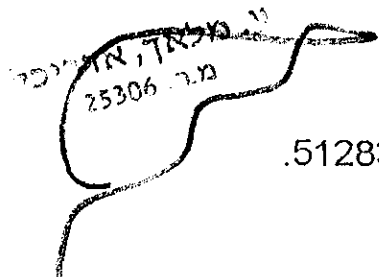
חתימת בעלי הקרקע מ.מ.י.:

טל: \_\_\_\_\_



חתימת מגישי התכנית:  
מרדכי ספרברג  
רח' משעול הרוחם 17,  
רמות, 02, ירושלים.

טל: 02-5865204 . ת.ז.: 51904514

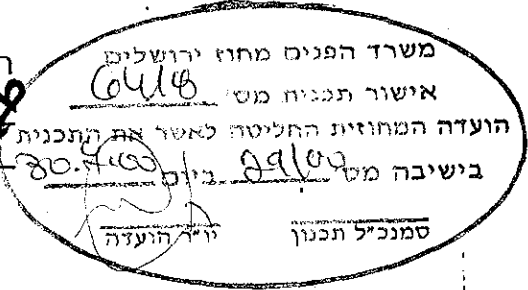


מלאך אדריכלי  
מ.ר. 25306

חתימת המתכנן:  
ע. מלאך - אדריכל ובונה ערים,  
ת.ד. 18397, ירושלים 91183.

טל: 02-5829219 . ת.ז.: 5128318-2

תאריך: 8 בינואר 1999



משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 448  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 200 ביום 29.1.99  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה