

מרחב תחנון מקומי ירושלים  
תכנון מס' 4382

שינוי מס' 58/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:  
תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 4382, שינוי מס' 58/91 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התוכנית).
2. מסמכי התוכנית:  
התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית:  
כ-961 מ"ר.
5. מקום התוכנית:  
ירושלים, שכ' רסקו רח' טשרניחובסקי מס' 60 גוש: 30185 חלקה 37.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התוכנית:
  - (א) שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים מיוחד.
  - (ב) קביעת בנוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזית האחורית של הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
  - (ג) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ- 75% (קיימים 114.82) ל-216.23.
  - (ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות מעל קומת מרתף, ל-4 קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לבנין הקיים בשטח.
  - (ה) קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה.
  - (ו) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
  - (ז) קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

כ"י ט"ז

## 7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המאר המקומית בירושלים. (להלן תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתוכנית מס' 4382 זו.

## 8. הקלות:

כל הוראות תוכנית זו ממצאות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, וכל שינוי בהוראות התוכנית תראה כסטיה ניכרת בהוראות כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) תשכ"ז-1967.

## 9. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית 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), וכל עוד לא.

## 9. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית 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), וכל עוד לא נאמר אחרת, ואין עולות בקנה, אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

## 10. איזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) תותר תוספת בניה סטנדרטית בחזיתו האחורית של הבנין לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספח מס' 1, ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המרביים יהיו 2078 מ"ר והכוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, לרבות שטחי מחסנים ומקלט. הכל כמפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לטבלה שלהלן.

שטחי שירות במ"ר				שטחים עקריים במ"ר			
סה"כ	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
401.37	401.37	130	271.37	—	—		קומת מרתף
—	—	—	—	414.57	143.2	271.37	קומת קרקע
—	—	—	—	420.57	143.2	277.37	קומה א
—	—	—	—	420.57	143.2	277.37	קומה ב
—	—	—	—	420.57	143.2	277.37	קומה ג
2078	401.37	130	271.37	1676.28	572.8	1103.48	סה"כ

(ג) תותר הוצאת ההיתר כאשר הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה ע"י מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

(ד) תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון בשטח הוא השלמת קירות המחסנים בקומת המסד.

(ה) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה סגירה אחידה של כל המרפסות בחזית קדמית של הבנין כדוגמת המרפסות בקומה א', או לחליפין פירוק סגירת המרפסות.

(ו) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית הוא הקמת הקיר התומך בחצר האחורית של הבנין במרחק של מטר עד מטר וחצי מהבנין לשביעות צרון מהנדס העיר כמפורט בנספח מס' 1.

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

12. מבנה גדר ומדרגות להריסה:  
המבנים, הגדרות והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

13. עץ לעקירה:  
העצים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

14. תחנת טרנספורמציה:  
לא תותר הקמת טרנספורמציה עלית בשטח התוכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר הבניה.

15. אנטנות טלוויזיה רדיו:  
בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

16. קולטי שמש:  
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטרגלי מתכנון הבנין או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

