



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 5660  
שינוי 1/97 לתכנית מס' 2561  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5660  
שינוי 1/97 לתכנית מס' 2561  
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 בקני"מ 1:250  
(להלן: התשריט)

גליון אחד של תכניות בינוי ופיתוח, הערוך בקני"מ 1:100  
(להלן: נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ- 1482 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכי עיר גנים ב', רח' הרקפת 19  
גוש 30438  
חלקה 3  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית:**

א. קביעת בינוי להפיכת קומת מסד למגורים וקביעת בינוי לתוספת בניה בחזית המערבית של הבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו בקומת הקרקע העליונה, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה ולתוספת גג רעפים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה א', בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת בינוי לתוספת בניה בחזיתו הדרומית של הבניין הקיים, בקומת הקרקע העליונה, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה, בהתאם לנספח הבינוי.

ד. שינוי קוי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.

ה. הגדלת אחוזי הבניה המירביים בשטח החלקה תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח ל-2017 מ"ר, מתוכם 1933 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.

- ו. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-2 קומות ל-4 קומות.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבבים לביצועם.
- ח. קביעת שטח לדרך קיימת.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.
- י. שינוי שטחי שירות לשטחים עיקריים במפלס קומת קרקע תחתונה.

#### 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' 2561 וההוראות שבתכנית מס' 5660 ז.

#### 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 לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2561 לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הפיכת קומת מסד למגורים ובניה בחזיתה המערבית, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומת קרקע עליונה של הבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ב. תותר תוספת קומה וכן תוספת גג רעפים מעל הבנין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין בקומה א', בהתאם למפורט בנספח מס' 1. יותר שימוש בחלל הגג כאמור למגורים.
- ג. תותר תוספת בניה בחזיתו הדרומית של הבנין בקומת קרקע עליונה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימת בקומה זו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ד. קוי הבנין המפורטים יהיו כמפורט להלן:
  1. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קוי בניין מאושרים לקומת קרקע עליונה ולקומה א', בהתאם למפורט בתכנית מס' 2561. קוי בניין אלה נשארים בעינם.
  2. קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קוי בניין מירביים לתוספת הבניה בקומת הקרקע התחתונה (קומת המסד).
  3. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום הם קוי הבניין המירביים לתוספת קומה ב' וגג הרעפים.
  4. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום הם קוי הבנין המירביים לתוספת הבנייה בחזיתו הצפונית ובחזיתו הדרומית של הבניין, בקומת הקרקע העליונה.
  5. למרות האמור בסעיף קטן 1. לעיל, תותר הקמת מרפסות זיזיות בחזית המערבית של הבניין, בקומה א', כמפורט בנספח מס' 1, מעבר לקוי הבניין כאמור.
- ה. מס' הקומות המירבי יהיה 4 קומות וגג רעפים. גובה הבניה המירבי יהיה כמפורט בנספח מס' 1. תותר סטייה של  $-0.5$  מ' מהגבהים המצויינים בנספח כאמור, לעת מתן היתר בניה.

ו. שטחי הבניה המירביים בשטח בחלקה יהיו כמפורט להלן:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
295	295	-	42	42	148 *	253	253	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
1722	562	1160	42	42	-	1680	520	1160	שטחים מעל למפלס ה-0.00
2017	857	1160	84	84	-	1933	773	1160	סה"כ

\* שטח שהופך לשטח עיקרי ושנכלל בשטחי הבניה לשימושים עיקריים בטבלה זו.

הערות לטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

2. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידות דיור בשטח התכנית, בגין תוספות הבנייה המוצעות כאמור ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתרי בנייה בשטח.

ת. הוראות בניה:

1. חומרי הבניה יהיו כמפורט להלן:  
בחזיתות הצדדיות של הבניין חומר הבנייה יהיה אבן פראית.  
בחזית המזרחית של הבניין חומר הבנייה בקומת קרקע עליונה, ובקומה א' יהיה אבן תלתיש בשילוב אבן פראית כדוגמת הקיים.  
בחזית המערבית של הבניין חומר הבנייה בקומת קרקע תחתונה, קומת קרקע עליונה וקומה א' יהיה אבן תלתיש כדוגמת הקיים.  
החזית המזרחית והמערבית של תוספות הבנייה בקומה ב' ובקומת חלל הגג תיבנה באבן תלתיש כדוגמת הקיים.  
חלקי בניין קלים שאינם מיועדים להריסה יבנו/ יצופו באבן תלתיש.  
לא יותר שימוש באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות.  
2. גדרות/ קירות תמך יבנו באבן לקט או יוקמו כ "גדר תיה".  
3. שבילים ירוצפו באבן.  
4. סורגים ושערים יבנו מברזל.  
5. מתקני הסקה ומיכלי זלק ישולבו בקירות תמך במבנה שגובהו לא יעלה על 1.0 מ'.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
  2. ראה סעיף קטן (ז) לעיל.
- י. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי התוכנית על חשבונם את כל המיתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין, אל גג הבנין החדש, לרבות אנטנות רדיו וטלוויזיה וקולטי שמש, כמפורט בנספח מס' 1.

יא. פרטי הבנין יבוצעו כמפורט בנספח מס' 1

יב. שלבי ביצוע:

קומת הקרקע התחתונה תבנה בהינף אחד. קומה ב' וקומת חלל הגג יבנו בצמדים, כל צמד באותה כניסה יבנה בהינף אחד.

יג. ימצא פתרון להסתרת דודי השמש בחלל גג הרעפים לעת מתן היתר בניה.

**10. הערה:** מודגש בזאת כי כל הוראות תוכנית מס' 2561 שלא שונו במפורש בתוכנית מס' 5660 זו, ממשיכות לחול.

**11. עתיקות:** תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

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

**13. בנין וגדר להריסה:** המבנה והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

**14. דרכים:** תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת.

**15. הפקעה:** שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

**16. אנטנת טלוויזיה ורדיו:** בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**17. קולטי שמש על הגג:**  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

**19. 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.

**20. תשתית:** בעלי הזכויות במקרקעין 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 הנייל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית בתנאי שיו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הטוטלתיות. התמיכתנו היתה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח והתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין התמתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמתנו על התכנית הכרה או

**12-01-2000**

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאהנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התמתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

**עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז**  
**ממ"י — מחוז ירושלים**

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
רחוב בן יהודה 34 ירושלים

חתימה: \_\_\_\_\_

חתימת מגישי התוכנית:

דיירי רחוב הרקפת 19 ירושלים

חתימה: י. מ. יע.

חתימה: כ. מ. מ.

חתימת המתכננים:

קובי לוי - אדריכל      הדס קרן - אדריכלית  
רחוב בצלאל 15 ירושלים      רחוב הרקפת 19 ירושלים  
טל: 6256843      טל: 6426382

חתימה: קובי לוי      חתימה: ד. קרן

תאריך: 16-מאי-99

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' הלה  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' הלה ביום 11.05.99  
סמנכ"ל תכנון [חתימה]  
מנהל האגף [חתימה]