

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 6315  
ושינוי 98 / 2 - לתכנית מס' 1721  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 6315 שינוי 98 / 2 - לתכנית מס' 1721 .  
 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- 490 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
 ירושלים, שכ' תלפיות רח' שלום יהודה מס' 25א'.  
 גוש 30116  
 חלקה 28  
 שטח בין קואורדינטות אורך 170900 - 170975  
 שטח בין קואורדינטות רוחב 128600 - 128575  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
 (א) שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים 1 מיוחד.  
 (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית המערבית של הבנין לשם הרחבת יחידות  
 הדירור הקיימות, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.  
 (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.  
 (ד) הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל- 612.36  
 מ"ר.  
 (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
7. כפיפות לתכנית:  
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית ירושלים,  
 (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מעת לעת וכן חלות  
 ההוראות שבתכנית מס' 1721 וההוראות שבתכנית מס' 6315 זו.

**8. הוראות התכנית:**

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

**9. איזור מגורים 1 מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים הוא איזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1721 לגבי איזור מגורים 1 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
(א) תותרנה תוספות בניה בחזית המערבית של הבנין לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בבנין, והכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
(ב) שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 612.36 מ"ר המפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ במ"ר	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
536.06	76.30	612.36	76.30	76.30	76.30	0.00	24.84	511.22
מתחת למפלס 0.00								
536.06	76.30	612.36	76.30	76.30	76.30	0.00	24.84	511.22

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים הנוספים לבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ג) מס' הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות.

(ד) גובה הבנין יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 8 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ו) הבניה תבוצע בהתאם לפרטי הביצוע של המרפסת הקיימת בקומה ב' ושל הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ז) תותר סגירת מרפסות, המוצעות בתכנית, בזכוכית בלבד.

(ח) הבניה של כל תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו תהא מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה.

(ט) תנאים מתן היתר בניה:

1. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום הכביש המדרכה

והמעבר הציבורי הגובלים בשטח התכנית וזאת במידה ויפגעו

הבניה נשוא תכנית זו.

לצורך הבטחת הנ"ל יפקיד מגיש התכנית ערבות בשעור שיקבע ע"י

המחלקה לשיפור פני העיר.

2. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ביצוע פרט למניעת חדירת גז

ראדון למבנה בקומת הקרקע.

3. תאום עם רשות העתיקות.

**10. תניה פרטית:**

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

**12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

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

**13. קולטי שמש על הגג:**

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(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 חשמל לענין הצורך בשנאי.  
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.

**15. היטל השבחה:**

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר בניה למקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**16. תשתית:**

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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, (למעט מתקני חשמל, בזק וכיוצא באלה, המצויים בפועל בשטח) 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 וכי"ב הנמצאים באותו השטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר.

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

בעלי הקרקע:

- ..... 01074723 1. רחנברג אני ת.ז.
- ..... 00331245 2. מזרחי אליהו ת.ז.
- ..... 3. תושב חוץ - לא ידוע
- ..... 057927 4. בן נון דוד ת.ז.
- ..... 488403 בן נון חנה ת.ז.
- ..... 00674168 5. בראשי יוסף חי ת.ז.
- ..... 0861450 6. אליהו בת שבע ת.ז.
- ..... 0590906 7. ציקורל יעקב ת.ז.
- ..... 303638852 8. מזר יוסי ת.ז.

.....  
.....  
.....

.....  
.....

.....  
.....  
.....

חתימת מגישי התכנית:

- ..... 00331245 ת.ז. מזרחי אליהו
- ..... 057927 ת.ז. דוד בן נון
- ..... 0861450 ת.ז. אליהו בת שבע
- ..... 303638852 ת.ז. מזר יוסי

חתימת המתכנן:

מיכה בן נון ב.ק. אדריכלות בע"מ  
 לייב יפה 9 ירושלים, 93390 טל' 02 6717980  
 B. K. ב.ק.  
 החברה לאדריכלות  
 וניהול פרויקטים בע"מ

תאריך: 18.12.98

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 0316  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1049 ביום 10/12/98  
 סמנכ"ל תכנון א.י. יו"ר הועדה

משרד הפנים  
 מחוז ירושלים  
 מנהל תכנון  
 משרד הפנים  
 מחוז ירושלים