

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6139

שינוי 1 / 98 לתכנית מס' 2789

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6139, שינוי 1 / 98 לתכנית מס' 2789 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגליון 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- 7791 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' רמות, רח' שלום סיון בנין מס' 326. גוש 30730 חלקה 3.  
חלקי מגרשים מס' 6, 103 ו-5 ע"פ תכנית 2789.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 ומשטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 1 מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזיתות הבנין ולתוספת קומת גג, לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים לבנין 326 בתחום חלקה 3 בגוש 30730 מ - 4193 מ"ר ל - 6213 מ"ר.
- (ה) הגדלת מסי קומות מירבי מ- 5 קומות ל- 6 קומות.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- (ח) קביעת הוראות בגין שטח לחניה פרטית.

### 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 מסי 2789 וההוראות שבתכנית מסי 6139 זו.

### 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 1

#### מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסונים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2789 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנין הקיימות שבבנין 326, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין, בהתאם לנספח מסי 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה מעל בנין מס' 326 הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה הקיימת, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים לבנין 326 בלבד הם 6213 מ"ר כמפורט

בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
3687	770	444	326	2917	1073	1844	מעל מפלס 0.00
2526	514	----	514	2012	503	1509	מתחת למפלס 0.00
6213	1284	444	840	4929	1576	3353	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים המוצעים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ד) מס' קומות מירבי לבנין יהא 6 קומות.

(ה) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) מס' יח"ד בבנין יהא 40 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ז) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ח) שלבי ביצוע:

1. כל תוספות הבניה יבוצעו בהינף אחד, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד

וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, לרווחת הדירה מעליה.

2. תוספת הקומה בכל בנין עם כניסה משותפת תבנה בהינף אחד בלבד לא תותר בנייתה בשלבים.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את כל המתקנים המשותפים לכל דיירי הבנין הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש על חשבונם.  
(י) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם חברת החשמל.
2. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם:
  - \* שיקום פגיעות שיגרמו לחניה / כבישים / מדרכות / גינות / למעבר הציבורי כתוצאה מהעבודה.
  - \* פינוי פסולת בניה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
  - \* אין להכנס לגינה הציבורית ולשטח החניה ו/או לשנע דרכם חומרי בניה / כלי עבודה למיניהם.
  - \* קבלת הערות מחלקת הגנים באגף שפ"ע.
3. תאום עם המח' לנכסי העיריה בדבר הסדרה קנינית וכספית של שינוי יעוד השטח המוצע בתכנית זו משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 1 מיוחד.

#### 10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2789, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 6139 זו, ממשיכות לחול.

#### 11. חניה פרטית:

(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

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

הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

**12. גדר להריסה:**

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

**13. אנטנות טלויזיה**

**ורדיו:**

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**14. קולטי שמש על**

**הגג:**

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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**15. תחנת שנאים:**

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

**16. היטל השבחה:**

מגישי הבקשה להיתר 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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

**17. תשתית:**

מגישי ההבקשה להיתר יעתיקו, או יתקימו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין 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 / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע: \_\_\_\_\_  
מינהל מקרקעי ישראל

חתימת מגיש התכנית: \_\_\_\_\_  
יעקב הירש, רח' בן עטר 326/29 ירושלים ת"ז: 2-5682987 טל': 5860630

יצחק רוזנבלו אדריכל  
רח' הגפן 41 אפרת  
רשיון מס' 23156  
חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41, אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 28.10.99

