

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6597שינוי 1/99 לתכנית מס' 1721(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6597, שינוי 1/99 לתכנית מס' 1721. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, 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- 584 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי ארנונה, רח' לייב יפה מס' 42, גוש 30119 חלקה 30. שטח בין קואורדינטות אורך - 170980 ל- 171030 לבין קואורדינטות רוחב - 128000 ל- 128040. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרת התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 3 מיוחד.  
(ב) קביעת הבינויים הבאים:
1. תוספת קומה לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות בהתאם לנספח בינוי.
  2. שינוי מס' יח"ד בבנין מ- 2 ל- 6.
  3. שינוי מס' יח"ד מ- 2 ל- 4 במסגרת הבינוי המאושר בקומות הקיימות.
  4. תוספת בניה בקומת מרתף לשם הרחבת חדר המדרגות ולשם התקנת מעלית לבנין.

(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.  
 (ד) הגדלת מס' קומות מירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות, מעל קומת מרתף.

(ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 834 מ"ר.  
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 (ז) קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.  
 (ח) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.  
 (ט) קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן. וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1721 וההוראות שבתכנית מס' 6597 זו.

### 7. כפיפות לתכנית:

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.

### 8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1721 לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
 (א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

### 9. אזור מגורים 3

#### מיוחד:

1. תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
2. תוספת בניה בקומת מרתף לשם הרחבת חדר המדרגות ולשם התקנת מעלית לבנין בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 834 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
782	157	52	105	625	159	466	במפלס 0.00 ומעליו
52	52	5	47	----	----	----	מתחת למפלס 0.00
834	209	57	152	625	159	466	סה"כ

הערה לטבלה :

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

(ג) מס' קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) שינוי מס' יח"ד מ- 2 ל- 4 במסגרת הבינוי המאושר בקומות הקיימות.

(ו) מס' יח"ד בבנין יהיה 6 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

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

(ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ט) תנאים למתן היתר בניה :

1. תאום עם מחלקת דרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת חניה והכשרת מקומות החניה המוצעים בתחום החלקה, ובדבר ביצוע הנמכת אבני שפה בכניסה לחניה. ביצוע האמור לעיל יהא תנאי לקבלת טופס 4.
2. תאום עם מחלקת הגנות בדבר :
  - א. נטיעת 4 עצים בוגרים במדרכה שברתי לייב יפה שבתחום התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. העצים יחוברו למערכת השקיה שתחובר לשטח חלקה 30 שבגוש 30119.
- ב. עקירת העצים המותחמים בצהוב בתשריט ותשלום האגרה בגין עקירתם.
3. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר :
  - א. תיקון המדרכה והכביש בחזית חלקה 30 שבגוש 30119, במידה ויפגעו כתוצאה מהבניה בשטח.
  - ב. הבטחת מעבר חופשי ובטוח ברח' לייב יפה להולכי רגל.
  - ג. ביצוע עבודות אחזקה בשטח. מגישי התכנית יחויבו בהפקדת ערבות בנקאית להבטחת האמור לעיל.
4. תאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה בשטח.
 

גודל המתקן ומיקומו יקבעו בשלב מתן היתר בניה בשטח.
5. תאום עם מחלקת הביוב, במידה ועוברים קוי ביוב או ניקוז בשטח הבניה יהיה צורך בהעתקת הקוים לתנאי אלטרנטיבי שמחוץ לשטח הבניה, את ההטיות יבצעו מגישי התכנית על חשבונם באישור תאום ופיקוח חברת הגיחון לאחר הגשת תכנית הטיה ואישורה, האינסטלציה של הקומה הנוספת תחובר למערכת ביוב וניקוז קיימת, יזם התכנית יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
6. תאום עם המתי' לשרותי כבאות והצלה.

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

10. חניה פרטית:

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

ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ד. ראה סעיף 9 (ה) 1 לעיל.

ה. תנאי למתן טופס 4 יהיה הכשרת מקומות החניה המוצעים בתוכנית.

הגדר והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו 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.

11. גדר מדרגות

להריסה:

העצים המותחמים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה. ראה סעיף 9 (ח) - 2 לעיל.

12. עץ לעקירה:

תואי הדרכים רוחבו והרחבתו יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. דרכים:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר ותפץ.

14. הפקעה:

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

15. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

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

16. 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.

17. 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.

18. היטל השבחה:

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

19. תשתית:

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם 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 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.

[Signature] חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:  
בנימין אלון, רח' הפלמ"ח 40 ירושלים ת"ז: 193000 טל': 5662807

אורי ליפר, רח' לייב יפה 42 ירושלים ת"ז: 187977 טל': 6716176

יצחק רוזנבלו אדריכל  
רח' הגפן 41 אפרת  
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 13.2.01

משרד הפנים מחוז ירושלים  
6594  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 25100 ביום 29.6.00  
סמנכ"ל תכנון [Signature] אנ"ר הועדה

מלאו את השדות  
מס' \_\_\_\_\_  
מס' \_\_\_\_\_  
מס' \_\_\_\_\_  
מס' \_\_\_\_\_