

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 6435  
שינוי 6/98 לתכנית מס' 2878  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6435 שינוי 6/98 לתכנית מס' 2878 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:  
 התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
 גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (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 - 794 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
 ירושלים, שכי קטמון הישנה, רח' המצור מס' 5 גוש 30007 חלקה 49  
 שטח בין קואורדינטות רוחב 130070 ל - 130120  
 לבין קואורדינטות אורך 169720 ל - 169770  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
 א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד.  
 ב. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה מקורה בגג רעפים, הכל לשם הרחבת יחידת דיור קיימת במפלס +3.00 ובהתאם לנספח הבינוי.  
 ג. קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.  
 ד. הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.  
 ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח החלקה וקביעתם ל- 1008.51 מ"ר.  
 ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

**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' 2878 וההוראות שבתכנית מס' 6435 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 2 מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע ותכלת עם קוים אלכסוניים שחורים

הוא אזור מגורים 2 מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמתחתיה (במפלס +3.00) בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.  
 ב. שטחי הבניה המירביים הם 1035.54 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	
618.16	34.92	---	34.92	583.24	83.71	499.53	במפלס 0.00 ומעליו
390.35	251.54	---	251.54	138.81	---	138.81	מתחת למפלס 0.00
1008.51	286.46	---	286.46	722.05	83.71	638.34	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.  
 ג. מס' קומות מירבי לבניין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.  
 ד. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.  
 ה. מס' יח"ד בבניין יהא 4 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
 ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.

ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.  
ח. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.  
ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

10. 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 בשטח.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. קולטי שמש על הגג: א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

14. 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.

15. תשתית: 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 - 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 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 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.

