

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תחום שיפוט מוניציפלי ירושלים  
תכנית מס' 5878

שינוי לתכנית מס' 1726  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)  
תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5878, תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מס' 1726 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של נספח בינוי מנחה למעט תוספת השטחים קונסור המבנה והגובה 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: 368 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גבעת שאול, רחוב קואנקה 12-14, גוש 30160 חלקות 66,65 וחלק מחלקה 92. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה  
 אורך: בין 633175 לבין 633125  
 רחב: בין 218050 לבין 218000
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 ומדך לאזור מגורים 3 מיוחד.



(ב) הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם מ- 591.21 מ"ר ל- 821.49 מ"ר. (מהם 570.28 מ"ר שטחים עיקריים, ו-251.21 מ"ר שטחי שירות.)

(ג) השלמת קומה רביעית קיימת לשם תוספת יחידת דיור, בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם תוספת יחידת דיור, בהתאם לנספח הבינוי.

(ה) תוספת מחסנים בקומת העמודים בהתאם לנספח הבינוי.  
(ו) הגדלת מספר הקומות המירבי מ- 4 ל- 5 קומות מעל קומת עמודים.

(ז) הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 55 ל- 7 יח"ד.

(ח) קביעת קרי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ט) קביעת הוראות בינוי.

(י) קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית.

(יא) איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.

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 שבתכניות מס' 1726 וההוראות שבתכנית מס' 5878 זו, במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח. הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים  
3 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בשחור הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה

ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1726 לגבי אזור מגורים 3,  
למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורסות להלן:

(א) תותר השלמת קומה רביעית במפלס +8.67 לשם תוספת  
יחידת דיור חדשה בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קוי הבנין  
המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה במפלס +11.56 מעל הבנין הקיים לשם  
תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1  
ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש  
אדום.

(ג) תותר תוספת מחסנים בקומת העמודים במפלס -2.58  
כמפורט בנספח מס' 1.

(ד) שטחי הבניה המירביים יהיו 821.49 מ"ר כמפורט בטבלה  
שלהלן:

סה"כ כללי	שטחי שירות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			
	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	
682.09	42.49	111.81	69.32	162.37	570.28	407.91	מעל מפלס 00.0
139.40	25.42	139.40	64.63 שאר ש"ש 49.35	—	—	—	מתחת מפלס 00.0
821.49	67.91	251.21	183.30	162.37	570.28	407.91	סה"כ

השטחים המפורסטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת  
הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות  
ובהיתרים) התש"ב ב- 1992.

(ה) מספר קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות מעל קומת עמודים.

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

(ז) מס' יח"ד בבנין 7 יח"ד (5 קיימית + 2 יחידת דיור חדשות)

(ח) הבניה תבוצע באבן סבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג,

סיתות, גוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ט) הבניה תבוצע בחינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים.

10. תנאים למתן היתר בניה: א. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע כל האמור בכתב

ההתחייבות שנחתם בתאריך 30.03.04 ע"י מגישי

התכנית. (נספח מס' 2).

ב. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תכנית חלוקה

לצרכי רישום לשם הסדרת רישום הבעלויות על

השטח שבתחום התכנית, ע"י מגישי התכנית ועל

חשבונם.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת הנכסים.

ד. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א

בדבר פתרון המיגון בשטח.

ה. במידה ולא תוגש הת.צ.ר תוך שלושה חודשים,

כאמור בסעיף 13 להלן, תהיה עיריית ירושלים

חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה, והוצאות ההכנה

והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר,

כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי

לעירייה, לביצוע כל העבודות המפורטות בסעיף

19 להלן.

11. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח

אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים

לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לתוספת הבניה בשטח.

12. דרך לביטול: הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום

מיועדת לביטול, ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

13. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סימן ז' לפרק ג

לחוק.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 5878 ז, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר) לאישור י"ר הועדה המקומית.

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר) ע"י י"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המחדים) לאישורה ככשרה לרישום.

ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספר המקרקעין.

15. אנטנות

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

16. קולטי שמש

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

17. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

18. היסל

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

19. תשתית: מגישי בתכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקח 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגשי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגשי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל חק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל מלפני ורצף הנמצאים באותו שטח.

**עיריית ירושלים**

חממונה על נכסי העירייה מאשר:  
חתימתו על התכנית הוא כבעלי שטחים  
או זכויות בשטחים פתוחים-תכנית (בלבד)

תאריך: 25.1.05

חתימה: \_\_\_\_\_

חתימת בעלי חלקה 92

עיריית ירושלים, אגף הנכסים, כיכר ספרא ו ירושלים

חתימות: בעל הקרקע

מגיש התכנית: \_\_\_\_\_  
רוחני שטרן (ת"ז 38948360) רח' קואינקא 14-12 ירושלים סל' 6312635

יאיר (ת"ז 38724533) ואביגיל (ת"ז 43554419) סמט, רח' גבעת שאול 28 י-ם

יאיר אביגיל

חתימה: \_\_\_\_\_

המתכנן:

ולנסין אילין, אדריכל, ת"ז 30659844 רשיון 64874

נטל ושות' אדריכלות ובנין, רח' בית וגן 111 ירושלים 6430045 (02)

תאריך: 26.1.05

