

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

## תכנית מס' 6759 א'

שינוי לתכניות מס' 6759, במ/3592 א'

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

### (1) שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 6759 א'. שינוי לתכניות מס' 6759, ו-במ/3592 א'.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 1.666 ד.מ.

1.4 מיקום התכנית:

ירושלים, רח' אגסי 60, הר נוף.

גוש: 30265 חלקה: 97

חלקה: [6] בהסדר.

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 632350 לבין 632275

רוחב: בין 217125 לבין 217050

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

### (2) מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

- ◀ 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
- ◀ גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן "התשריט").
- ◀ תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100
- ◀ הכוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

2.2 היחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

- ◀ דברי הסבר
- ◀ תמונות מכל החזיתות

**(3) מטרות התכנית:**

- 3.1 מהות התכנית: תוספת בניה לשם הרחבת יחיד קיימות.
- 3.2 קביעת בינוי עבור הסבת שטחי שרות (מחסנים) לשטח עיקרי, ותוספת שטח לשם הרחבת יחיד קיימות במפלס אותה קומה.
- 3.3 קביעת בינוי עבור סגירת מרפסות קיימות במפלס 8.73- לשם הרחבת יחיד קיימות.
- 3.4 קביעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 123.5 מ"ר שטח עיקרי.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**(4) יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 6759 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית במ/3592 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

**(5) יעודי קרקע:**

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה						שטח תכנית	מס' מגרש	יעוד מגרש	
סה"כ (מ"ר)		שטחי שרות**		שטחי בניה עיקריים		1.666 ד"מ	6	מגורים	
סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע				
--	--	--	--	--	--				מעל 0.00
41.5	41.5	-82	-82	123.5	123.5				מתחת 0.00
41.5	41.5	-82	-82	123.5	123.5	סה"כ			

**הערות לטבלה:**

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם פסים אלכסוניים הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על השטח הזה ההוראות שנקבעו בתכנית 6759, וההוראות שנקבעו בתכנית זו. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

#### הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר סגירת מרפסות קיימות במפלס 8.73-, בחזית המזרחית של הבניין לשם הרחבת יחיד קיימות.
2. תותר תוספת שטח והסבת שטחי מחסנים לשטח עיקרי במפלס 8.73- לצורך הרחבת יחיד קיימות.
3. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.

5.3 שלבי ביצוע:

◀ הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא בלוחות הדירה שמעליה.

5.4 סטיה ניכרת:

◀ 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 וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת, לפי תקנות הת"י"ב (סטיה נכרת מתכנית התשס"ב 2002).

5.5 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול הבניין הקיים.

### 6 פיתוח ותשתיות:

6.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של כל בנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או, עמוד תאורה, ו/או, קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

**חתימות:**

בעלי הקרקע:

- אפרגן-גורג
- צייגר ריזי
- כהן אבשלום
- עמר משה וענת
- גיאת יונה
- אדלר צבי
- שולמן יוסי
- ביטון
- מנדלוביץ חיים
- גיזא פסטיצק
- זיס צבי
- נורי שלמה ורבקה
- עבו חנה
- הפנר
- סמולוביץ
- גרילק יהודה
- גפני
- אורליק דינה
- פרוכטהנדלר
- מרסדס אברהם
- וייס (גרינספון) דבורה
- רבינוביץ אהרון ודבורה
- תורגמן עליזה ואברהם

כתובת: רח' אגסי 60 ירושלים

חתימה:

מגיש התכנית: איפרגן קלודין

ת.ז.: 0323558809

כתובת: רח' אגסי 60 ירושלים

טל.: 02-6524874

חתימה:

עורך התכנית: לוי ישי, אדריכל

ת.ז.: 022404768

כתובת: ת.ד. 5184 ירושלים 91050

טל.: 057-3121827



מס' רשיון: 08081

תאריך-תוקף רשיון: 15 פברואר 2006  
משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 156759  
 הועדה המחוזית תחליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 18106 ביום 27.9.06  
 מינהל תכנון יו"ר הו"מ

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 156759  
 הועדה המחוזית תחליטה לחזקת את התכנית  
 בישיבה מס' 17105 ביום 27.11.05  
 מינהל תכנון יו"ר הו"מ