

מחוז ירושלים

IRA39

מרחב תכנון מקומי ירושליםשינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מספר מק/5580 ב'שינוי לתכנית מס' 5580.1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תיקרא תכנית מס' מק/5580 ב'.  
שינוי לתכנית מס' 5580.
- ב. גבולות התכנית: גבול חלקה 66 בגוש 30021 הינו גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 3.447 דונם.
- ד. מיקום התכנית:  
ירושלים, שכונת קוממיות (טלביה),  
רח' דיזרזאלי מס' 12 פינת רח' אלקלעי 9.  
גוש: 30021.  
חלקה 66.

קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 220775 לבין 220875.  
רוחב: בין 630730 לבין 630800.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתכנית בינוי ופיתוח, נספח מס. 1.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:
- 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
  - תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר קומות, קווי בנין, שטחי בנייה מירביים, ועיצוב החזיתות שהינם מחייבים.
- ב. יחס 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 המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית: א. מהות התכנית:
- הכנת תכנית בינוי מפורטת לבנין האופייני שבחלקה 66, ללא שינוי בזכויות הבניה שאושרו לבנין בתכנית 5580.
- ב. קביעת הבינוי הבא בשטח: תוספת שתי קומות עליונות וחדרי מדרגות ומכונות על הגג בהתאם למאושר בתכנית 5580 ובהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

4. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 5580. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מס' 5580/ב' זו.

5. ייעודי קרקע: טבלת ייעודי קרקע לבנין האופייני שבחלקה 66, הבנין הידוע כ"מועדון העולה".
- טבלת ייעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת:
- א. ייעודי קרקע:

ייעוד השטח	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	שמושים	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)
מגורים 2	66	3.447	מגורים	10.53%

ב. שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים:

מס' קומות מירבי	סה"כ (מ"ר)		שטחי שירות (מ"ר)		שטחי בנייה עיקריים		שטחים
	סה"כ	מאושר	סה"כ	מאושר בתכנית מס' 5580	סה"כ	מאושר בתכנית מס' 5580	
5	---	1920.54	---	56.0	---	1864.54	

#### הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 5580 לגבי אזור מגורים 2 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. יותרו הבנויים הבאים בבנין האופייני בחלקה 66 שבגוש 30021:  
 תותר תוספת שתי קומות עליונות וכן מדרגות וחדרי מכוניות על הגג (במפלסים +8.40, +12.60, +16.80) בהתאם למאושר בתכנית 5580.  
 הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.
- ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
- ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.
- ד. הוראות בינוי ופיתוח:
1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
  2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
  3. שלבי ביצוע:
  4. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
  5. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
  6. בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
  7. קולטי שמש על הגג:
  - א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
  - ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
  6. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

7. חניה :

- א. החניה תהיה עילית כמצוין בנספח מס' 1.  
 ב. מספר מקומות החניה ייקבע עבור תוספת 2 יח"ד חדשות מוצעות על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

8 עצים לשימור :

העצים המסומנים בתשריט תכנית 5580 ובנספח הבינוי, נספח מס' 1 המצורף לתכנית זו, בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

9. בניין אופייני :

הבנין המסומן בתשריט תכנית 5580 ובנספח הבינוי, נספח מס' 1 המצורף לתכנית זו, בעיגול אדום הינו בנין אופייני וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 5580 לגבי בנין אופייני.

10. גדרות ושערים לשימור :

הגדרות והשערים המסומנים בתשריט תכנית 5580 ובנספח הבינוי, נספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית 5580 לגבי גדרות ושערים לשימור.

11. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

- בנוסף על האמור בסעיפים 6 ד' 3 (שלבי ביצוע), 7 (חניה), 8 (עצים לשימור), 9 (מבנה אופייני), 10 (גדרות ושערים לשימור) שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בנייה בשטח:
- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילבם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

- ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא עריכת תיק תיעוד מפורט ע"פ הנחיות רכז/ת ועדת השימור בעיריית ירושלים ע"י מגיש התכנית ועל חשבון.
- ה. פרטי תוספות הבניה יקבעו ע"י בחינת תיק התיעוד שיוגש. גובה הקומות החדשות נטו לא יעלה על 4.0 מ' בהתאם להנחיות שינתנו לעת מתן היתר בניה ע"י יחידת השימור.

פרטים:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת:

רשות הפיתוח ע"י עמיר  
 החברה הלאומית לשיכון בע"מ  
 שדישאול המלך 39, תל אביב 61928  
 25-09-2007  
 בסם ועבו  
 מינהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התכנית:

אסתר רפאלי, ת.ז. 012000808.

ורדה עפל רפאלי, ת.ז. 054335658.

ע"י עו"ד יוסף עזגד, רח' המסגר 59, תל אביב, 67217

טל. 03-5628707 פקס: 03-5628710.

דואל: [azgad\\_y@zahav.net.il](mailto:azgad_y@zahav.net.il)

*פוסט עזגד, עו"ד*  
 רח' המסגר 59 ת"א 67217  
 טל: 03-5628707 פקס: 03-5628710

חתימת המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון. ת.ז. 051587590

בית הטיילת, רח' ביתר 2, ירושלים 93386

טל. 6734494-02. פקס. 6734493-02

מסי רשיון 29632. תוקף רשיון: 15.2.06

דואל: [aronson\\_arc@bezeqint.net](mailto:aronson_arc@bezeqint.net)

אמציה אהרנסון  
 אדריכל ומתכנן ערים

תאריך:

11/7/07

(28.2.05)

(13.3.05)

(8.2.06 - להפקדה)

(28.06.07 - למתן תוקף)

*תוכנית*  
*ע"י*  
*ע"י*

ועדה מקומית יבנה  
 אישור יבנה מס' 10/06  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 20/06 ביום 10.10.06  
 סמל תכנית 10/06