

**מחוז ירושלים****מרחב תכנון מקומי ירושלים****תכנית מס' 6559 א'****שינוי לתכנית מס' 4295****ולתכנית המתאר ירושלים****[שינוי תכנית מתאר מקומית].****1. שם התכנית :**

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6559 א'  
שינוי 1/2002 לתכנית מס' 4295  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

**2. מסמכי התכנית :**

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב, [להלן : הוראות התכנית]  
גליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:250 [להלן : התשריט]  
גליון אחד של נספח הבינוי, הערוך בקנה מידה 1:100 [להלן : נספח מס' 1]  
כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית :**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית :**

170.4 מ"ר.

**5. מקום התכנית :**

ירושלים, שכונת מאה שערים.  
רחוב בעל התניא מס' 8  
גוש : 30063  
חלקות : 121.  
שטח בין קואורדינטות אורך 221225-221325  
ובין קואורדינטות רחב 632575-632675  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

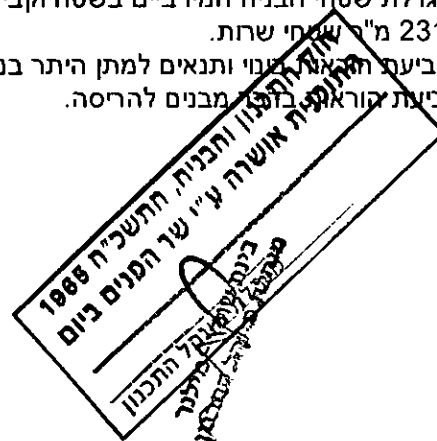
**6. מטרת התכנית :**

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי ואזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ד'.  
ב. קביעת בינוי לתוספות הבניה עפ"י המפורט להלן:  
- הוראות להריסת מבנה קיים.  
- הוראות לבנית בנין חדש בן 3 קומות וקומת חלל גג רעפים מעל קומת מחסנים תת קרקעית עבור 6 יחידות דיור.  
ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעת 673.0 מ"ר מהם 442.0 מ"ר שטחים עיקריים, ו 231.0 מ"ר שטחי שרות.  
ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.  
ו. קביעת הוראות ברובי מבנים להריסה.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
12.6.12  
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



### 7. כפיפות לתכנית :

לגבי תכנית זו בטלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית ליחשלים, [להלן: תכנית המתאר], וכן בטלות ההוראות שבתכנית מס' 4295, וחלות תכנית מס' 5166/ב ו-5022 וההוראות שבתכנית מס' 6559' א' זו.

### 8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות 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 ד' :

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם מסגרת כתומה, הוא אזור מגורים ד' וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :

1. הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש.
  2. הקמת בנין חדש בן 3 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל קומת מרתף עבור מחסנים לשם יצירת 6 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
  3. ייקבע שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
  4. תכסית הבינוי לא יעלה על 85%.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ (במ"ר)		שטחי שרות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
514.0	514.0	72.0	72.0	442.0	442.0	שטחים מעל מפלס 0.00
159.0	159.0	159.0	159.0			שטחים מתחת למפלס 0.00
673.0	673.0	231.0	231.0	442.0	442.0	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה [חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים] תשנ"ב, 1992.

ג. גובה המבנה 10.10, גובה חום רעפים 12.60.

ד. מספר יחידות הדיור בבניין יהא 6 יח"ד.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גיוון וכיחול אבן.

ו. הבניה תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנה מידה 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

3. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת ותכנית שיוך חנייה, ציון מיקום יחידות, מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני

אשפה צוברי גז, אחנות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לבצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתור כביסה.

תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית להרבות קו 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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון).

תקשורת (למעט מתקנים סלולרים). 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.

4. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה.

5. תאום עם מפקדת הג"א.

6. תאום עם כיבוי אש.

#### **10. חניה פרטית :**

1. החניה תבוצע בתחום המגרש בלבד.
2. מס' מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר בניה בהתאם לתקן התקף.
3. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה.

#### **11. מבנה להריסה :**

הבינוי המסומן בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

#### **12. חלחול מי נגר (תמ"א 34) :**

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).

#### **13. אנטנות טלוויזיה ורדיו :**

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

#### **14. קולטי שמש על הגג :**

בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

#### **15. היטל השבחה :**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

#### **16. שילוט :**

לא יבוצע שילוט על קירות הבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"מ-1980.

#### **17. סטיה ניכרת :**

מספר יחידות דיור, גובה הבנייה, מספר הקומות וקווי הבנייה הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה [סטיה ניכרת מתכנית], התשס"ב-2002.

#### **18. 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 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 וכן 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 בנייה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

#### חתימות:

#### בעל הקרקע:

ישיבת חברון  
רחוב הישיבה, ירושלים  
טלפון: 02-5322390

#### מגישי התכנית:

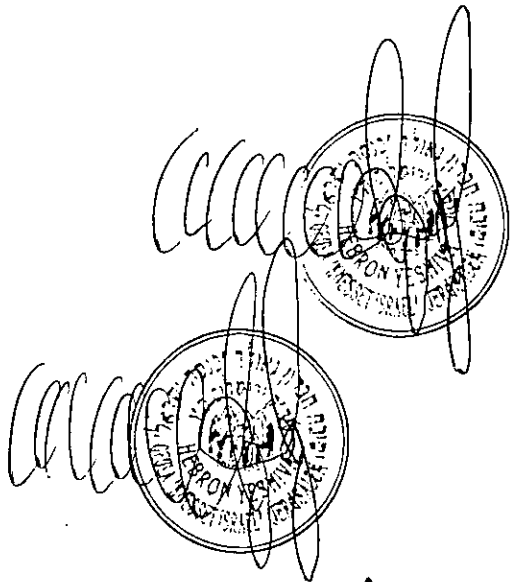
ישיבת חברון  
רחוב הישיבה, ירושלים  
טלפון: 02-5322390

#### המתכנן:

אדריכל אילן אפרת  
רחוב יהודה 10 ירושלים  
טלפון 026734030

#### תאריך:

10.2010



אדריכל אילן אפרת  
יהודה 14 בקעה, ירושלים  
טל 02-6734030

5.6.12