

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מסי 6058**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

**1. שם התכנית :**

תכנית זו תיקרא תכנית מסי 6058  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית :**

התכנית כוללת 5- דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית),  
גליון אחד של תשריט, הערוך בקניימ 1:250  
(להלן: התשריט).  
גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקניימ 1:100  
(להלן: נספח מסי 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-1213 מ"ר.

**5. מקום התכנית :**

ירושלים, שכי שועפט, ממזרח לכביש מסי 13 (שד' משה דיין)  
גוש : 30541  
חלקה 106  
שטח בין קואורדינטות אורך 135300 - ל-135225  
ובין קואורדינטות רוחב 173100 - ל-173050  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית :**

- (א) קביעת יעוד שטח לאזור מגורים 1 מיוחד, לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- (ב) קביעת הוראות בדבר הריסת בניין קיים והקמת בנין מגורים חדש במקומו, בהתאם לנספח בנוי.
- (ג) קביעת בנוי לשני בנייני מגורים הקיימים בשטח, בהתאם לנספח בנוי.
- (ד) קביעת מסי הקומות המרבי וגובה הבניה המירבי בכל אחד משלושת הבניינים כאמור.
- (ה) קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה ל-1053 מ"ר, מתוכם 797.25 מ"ר לשטחים עיקריים.
- (ו) קביעת קוי בניין בשטח החלקה.
- (ח) קביעת מסי יחידות הדיור המרבי בשטח החלקה ל-8 יחידות דיור.
- (ט) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.

**7. כפיפות לתכנית :**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר  
המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר),  
לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מסי 6058 זו.

**הוראות התכנית :**

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

**אזור מגורים 1 מיוחד :**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסונים בשחור הוא אזור מגורים 1  
 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :  
 א. תותר הריסת בניין קיים בשטח והקמת בניין מגורים חדש במקומו,  
 כמפורט בתשריט ובנספח מס' 1 (להלן : בניין מס' 3).  
 ב. בנוסף לבניין זה, קיימים שני בנייני מגורים בשטח החלקה  
 כמפורט בנספח מס' 1 (להלן : בניינים מס' 1-2).  
 ג. הבניה תהיה בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 ד. שטחי הבניה המרביים הם 1035.62 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סדר'כ ( במ"ר )	שטחים שירות ( במ"ר )	שטחים נקוריים ( במ"ר )	בין מס' 1-
—	—	—	שטחים מתוחת למצ'ט ה- 0.00
286.04	8.17	277.87	שטחים מעל למצ'ט ה- 0.00
286.04	8.17	277.87	סה"כ
בין מס' 2-			
—	—	—	שטחים מתוחת למצ'ט ה- 0.00
216.14	—	216.14	שטחים מעל למצ'ט ה- 0.00
216.14	—	216.14	סה"כ
בין מס' 3-			
209.40	209.40	—	שטחים מתוחת למצ'ט ה- 0.00
342.04	38.80	303.24	שטחים מעל למצ'ט ה- 0.00
551.44	248.20	303.24	סה"כ
1053.62	256.37	797.25	סה"כ כולל

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום  
 מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים  
 ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ה. מספר הקומות מירבי לבנין מסי 1 יהא 2 קומות, לבנין מסי 2 קומה אחת, לבנין מסי 3 – 2 קומות מעל קומת מרתף.  
 ו. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מסי 1.  
 ז. מסי יח"ד בבנין מסי 1 יהא – 2 יח"ד, בבנין מסי 2 – 2 יח"ד ובנין מסי 3 – 4 יח"ד.  
 ח. הבניה החדשה המוצעת כולל הבניה הקיימת בשטח תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.  
 ט. תנאים למתן היתר בניה:  
 1. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.  
 2. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.  
 3. תאום עם חברת החשמל בדבר הזזת קו חשמל.  
 4. תאום עם המחלקות להסדרי תנועה ודרכים בדבר תכנון הגישה לחלקה ומקומות החניה הנדרשים בה כאמור בסעיף 11 להלן.

**שטח עתיקות :**

10. 1. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות – ח' כעכול, שהוא אתר עתיקות המוכרו כדין (ההכרזה פורסמה ב"פ 1390 מיום ה- 31/8167).  
 2. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתר הריסה, החפירה ובניה.  
 3. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן הפירת היסודות.

**חניה פרטית:**

11. א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנינים שיוקמו בשטח וראה להלן סעיף 9 (4-ב').  
 ב. החניה תהיה בהתאם למפורט בנספח מסי 1.  
 ג. דרישות החניה הן מקום חניה אחד לכל יחידת דיור ששטחה עד 85 מ"ר ומקום וחצי חניה לכל יחידת דיור ששטחה 85 מ"ר ומעלה.

**גדרות ובניינים להרסה:**

12. הגדרות והבניינים המותחמים בקו צהוב בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

**דרכים:**

13. א. תואי הדרכים רחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.  
 ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים לדרך ו/ או הרחבת דרך.  
 ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם פסים שחורים אלכסוניים על הרקע הם מעבר ציבורי להולכי רגל.

**הפקעה:**

14. שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

**אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

15. בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג:  
בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

17. תחנת שטאים:  
לא תותר הקמת שטאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשטאי. שטאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. 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.

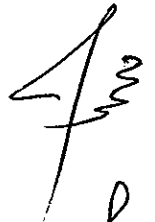
19. תשתית:  
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קן ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס 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.



חתימת בעל הקרקע :  
מחמוד צבאח מחמד קרשאן  
מס' פל : 050318923 מס' ת.ז. 9-08048928  
כתובת : עטרות חברת שמש למלוי גז  
ת.ד. : 47035 ים.



חתימת מגיש התכנית :  
מחמוד צבאח מחמד קרשאן  
מס' פל : 050318923 מס' ת.ז. 9-08048928  
כתובת : עטרות חברת שמש למלוי גז  
ת.ד. : 47035 ים.



חתימת המתכנן :  
קובה סימון  
רח. אצפהאני מס. 17 ירושלים  
טל. 02-6288036 ת.ז. 080070196  
ת.ד. : 54740 ים.  
חתימה :

**Simon Kouba**  
Architect - Townplanner  
Al Arafani 17 - Jeru. 288036

תאריך : 19 / 6 / 2002

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 6008  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 5102 ביום 10.6.02  
סמנכ"ל תכנון  
ד"ר בועז