

## מחוז ירושלים מרחב תכנון מקומי ירושלים

### תכנית מס' 6521

שינוי 1/99 לתכנית מס' 1808

ושינוי 1/99 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/14/7

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6521, שינוי 1/99 לתכנית מס' 1808 שינוי 1/99 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/14/7 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1: 250 (להלן: התשריט). ו-5 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
  - א. גליון אחד של העמדת בניינים, הערוך בק.מ. 1: 250 (להלן נספח מס' 1).
  - ב. גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור בבניינים שבחלקות מס' 196, 197, הערוך בק.מ. 1: 250 (להלן: נספח מס' 2).
  - ג. גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור בבניין שבחלקה מס' 191, הערוך בק.מ. 1: 250 (להלן נספח מס' 3).
  - ד. גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור בבניין שבחלקה מס' 195, הערוך בק.מ. 1: 250 (להלן: נספח מס' 4).
  - ה. גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור בבניין שבחלקה מס' 194, הערוך בק.מ. 1: 250 (להלן: נספח מס' 5).כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ – 8,702 מ"ר.
5. מקום התכנית: גוּן ה', רחוב ניקנור מס' 219, 218, 217, 216, 215. גוש 30171 חלקות 191, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 ומאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי להרחבות דיור בחזיתות הבניינים הקיימים בחלקות מס' 191, 194, 195, 196, 197, לשם הרחבת יחידות הדיור בהם, ולשם תוספת מחסנים, בחלקות 196 ו-197 בלבד בהתאם לנספחי בינוי, ובהתאם לקיים בשטח.

ג. קביעת בינוי לתוספת קומה בבניינים שבחלקות 191, 196, ו-197, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.

ד. קביעת קווי בניין מרביים לתוספות הבנייה, כאמור.

ה. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בכל חלקה.

ו. הגדלת מספר הקומות המרבי בחלקות מס' 191, 196, ו-197 משלוש קומות מעל קומת מרתף לארבע קומות מעל קומת מרתף.

ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

ט. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

#### 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 שבתכנית מס' 1808 וההוראות שבתכנית מס' 6521 זו.

#### 8. הוראות התכנית:

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

9. אזורי מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1808 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בנייה בחזיתות הבניינים שבחלקות מס' 191, 194, 195, 196, ו-197, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם ולשם תוספת מחסנים בחלקות מס' 197, 196, הכל כמפורט בנספחים מס' 1 עד 5 בהתאמה, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. תותר תוספת קומה חלקית בכל אחד מהבניינים שבחלקות מס' 191, 196, 197, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספחים מס' 2 ו-3, בהתאמה ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

- ג. מספר הקומות המרבי בכל אחד מהבניינים יהא ארבע קומות מעל קומת מרתף. גובה הבנייה מרבי יהא כמצוין בנספחים מס' 2 עד 5.
- ד. שטחי הבנייה המרביים בכל אחת מהחלקות יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

חלקה (בנין)	שטחים עיקריים (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
191 (215)	שטחים מעל למפלס ה-0.00	1269.9	459.5	1729.4	112.1	112.1	1382	459.5	1841.5
	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	45	-	45	92.6	-	137.6	-	137.6
	סה"כ	1313.9	459.5	1774.4	204.7	-	1519.6	459.5	1979.1
194 (219)	שטחים מעל למפלס ה-0.00	1137.5	490.9	1628.4	99.6	--	1237.1	490.9	1728
	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	-	-	-	78.6	-	78.6	-	78.6
	סה"כ	1137.5	490.9	1628.4	178.2	-	1315.7	490.9	1806.6
195 (218)	שטחים מעל למפלס ה-0.00	1706.3	736.3	2442.6	149.5	-	1855.8	736.6	2592.4
	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	-	-	-	117.9	-	117.9	-	117.9
	סה"כ	1706.3	736.3	2442.6	267.4	-	1973.7	736.6	2710.03
196 (217)	שטחים מעל למפלס ה-0.00	1269.9	551.9	1821.8	112.1	-	1382	551.9	1933.9
	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	53.9	-	53.9	92.6	181.8	146.5	181.8	328.3
	סה"כ	1323.8	551.9	1875.7	204.7	181.8	1528.5	733.7	2262.2
197 (216)	שטחים מעל למפלס ה-0.00	1269.9	551.9	1821.8	112.1	-	1382	551.9	1933.9
	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	53.9	-	53.9	92.6	181.8	146.5	181.8	328.3
	סה"כ	1323.8	551.9	1875.7	204.7	181.8	1528.5	733.7	2262.2

הערות: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

ה. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת האזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ו. השטח המסומן בתחום חלקות 195 ו-196 בתשריט, בקווים אלכסוניים ירוקים, הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ללא מגבלה כלשהי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח חלקות מס' 195, ו-196 – ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

שטח זה יפותח ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות בשטח חלקות 195 ו-196 ועל חשבונם בלבד.

#### ז. שלבי הביצוע:

1. תוספות הבנייה המוצעות בחזיתות הבניינים תיבנינה בשלבים באופן שהבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובאופן ששתי יחידות דיור הצמודות לחדר מדרגות משותף באותה קומה תיבנינה בהינף אחד בלבד. במקרה של ביצוע חלקי קרי, קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכדומה, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
2. תוספת הקומה בבניינים שבחלקות 191, 196, 197 תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יחידות דיור הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנינה בהינף אחד בלבד.

#### ח. תנאים למתן היתר בנייה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. יש לדאוג לתקינות המקלטים הקיימים בבניינים. במידה שהמקלטים לא יהיו תקינים, תידרש בניית ממ"דים.
2. תיאום עם מחלקת הביוב בעיריית ירושלים בדבר חיבור תוספות הבנייה למערכת הביוב העירונית ובדבר העתקת קווי ביוב וניקוז קיימים, במידת הצורך, לתוואים חלופיים, שמחוץ למשטח תוספות הבנייה. לא תותר השארת קווי ביוב או ניקוז או תאי ביקורת קבורים מתחת לבניינים. הטיית קווי ביוב וניקוז תיעשה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
3. תיאום עם מחלקת המים בעיריית ירושלים בדבר חיבור תוספות הבניינים למערכת המים העירונית ובדבר העתקת קווי מים ואביזרי מים, במידת הצורך, למקומות חלופיים, שמחוץ לתוספות הבנייה. העתקת קווי מים ואביזרי מים תבוצע על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מחלקת המים.
4. ראה סעיף 13 להלן.
- ט. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לתוספת הקומה בבניינים שבחלקות 191, 196, 197, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם, את המתקנים המשותפים, מגג הבנין הקיים

10. **גביית הוצאות תכנון:**  
הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של הדירות שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית בהתאם ליחס של שטח תוספת הבנייה לשטח הכולל של תוספות הבנייה שבתכנית זו.
11. **עתיקות:**  
תנאי מוקדם להוצאות היתרי בנייה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.
12. **חניה פרטית:**  
א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.  
ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.
13. **בניין גדר מדרגות להריסה:**  
המבנים, הגדרות והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה וייהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
14. **עץ לעקירה:**  
העצים המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר ולאחר תשלום אגרה כנדרש.
15. **מעבר ציבורי להולכי רגל:**  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
16. **הפקעה:**  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 - .
17. **תחנת שנאים:**  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות טלויזיה

ורדיו:

בכל בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

19. קולטי שמש

על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה:

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

21. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהתאם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

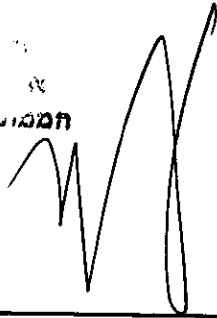
כמו כן, אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על – קרקעי ובין תת – קרקעי, לרבות קווי מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצא"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להניח דעתו של היועץ המשפטיים לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

ביצוע כל העבודות / התיקונים כמפורט לעיל, יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע :  
מנהל מקרקעי ישראל

זנור  
ע"פ  
חממונת 22 ונסמך יזום



חתימת מגישי התכנית :  
עיריית ירושלים – האגף לתכנון העיר  
טל : 6297860

חתימת המתכנן :

א. רכס – ש. אשכול / אדריכלים ומתכנני ערים  
דרך בית לחם 85 ירושלים – 93624 . טלפון – 6735727 – פקס. 6736707 – 02

א. רכס – ש. אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים  
דרך בית לחם 85 ירושלים 93624  
טל: 6735727-02 פקס: 6736707-02

תאריך : 12 אוקטובר, 2002

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 6681  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 4103 ביום 24-5-03  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה