

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 6582  
שינוי מס' 47199 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
ושינוי מס' 1199 לתכנית מס' 1472  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6582  
שינוי מס' 47199 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
שינוי מס' 1199 לתכנית מס' 1472  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250  
(להלן התשריט),

גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100  
(להלן נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי תכנית זו הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

4. שטח התכנית:

כ - 268 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכל מאה שערים, רח' אברהם מסלונים מס' 21 ו- 23.  
גוש 30062  
חלקות 1 - 2

שטח בין קואורדינטות רוחב 132/660 ל- 132/620  
לבין קואורדינטות אורך 171/100 ל- 171/70

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 ושטח לדרך קיימת או מאושרת לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת הוראות בגין ביטול דרך.
- ג. הקמת בנין חדש בין 3 קומות.
- ד. קביעת בנין לתוספת בניה של מקלט בחלקו הדרומי של מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

- ה. קביעת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל- 461.51 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה.
- ח. קביעת הוראות בדבר ביצוע חניה פרטית.
- ט. קביעת הוראות להריסה.

**7. נפיפות 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' 1472 וההוראות שבתכנית מס' 6582 ז.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט וכן בנספח הבינוי(להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא (שבתשריט).

במידה יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

**9. אזור מגורים מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום צהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 בשינויים המחוייבים הנובעים מהוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת בניה של מקלט ומעליו חניה בחלקו הדרומי של מגרש חדש מס' 1, כמפורט בנספח מס' 1.
- ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי הבניין המרביים המותרים בשטח.
- ג. שטחי הבניה המרביים הם. 477.91 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר	
סה"כ	סה"כ	סה"כ	
437.12	24.39	461.51	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
			שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
437.12	24.39	461.51	סך הכל

השטחים המופיעים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992

- ד. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות. קומה עליונה מובלעת בחלל הגג. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1
- ה. מס' יחידות הדיור המרבי בשטח יהא 4 יחידות דיור. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ח. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.

**ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:**

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה המדרשת בשטח.
2. תאום עם רשות העתיקות.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הריסת חלק מהמבנה המסומן בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי, בכפוף לחו"ד קונסטרוקטור.
4. היתר בניה השני ינתן בעבור שאר התוספות המוצעות.

**10. חניה פרטית:**

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
- ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

**11. דרכים:**

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת/ מאושרת.
- ג. הדרכים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

**12. מבנה להריסה:**

חלק המבנה המותחם בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועד להריסה ויהרס ע"י הבעלים ועל חשבונם. זאת בכפוף לחו"ד מאשרת של הקונסטרוקטור. ראה סעיף 9 ט. (4&3)

**13. ביצוע תכנית לצורכי רישום:**

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראת חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
  - ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
  - ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 6582 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
  - ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר.
- הוצאות הכנת הת.צ.ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

**14. חלוקה חדשה:**

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר) ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

**15. תחנת שנאים:**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.  
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. אבטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא

17. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע(ללא דוודים)
- ב. פתרון תכנוני טעון אישור מהנדס העיר

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 קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר .

מגישי התכנית יעתיקו , או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים .

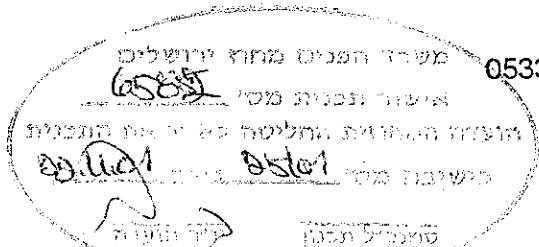
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים , קו ביוב , קו חשמל , כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית קו התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה . בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהא תנאי למתן טופס 4 .

**חתימת בעלי הקרקע :**

נבון שמואל רח' ששת הימים 39 י-ם *נבון*  
ת.ז. 023852510 טל: 053325434

**חתימת מגישי התכנית :**

נבון שמואל *נבון*  
ת.ז. 02382510 טל: 053325434



**חתימת המתכנן :**

סין שליים ידידיה  
ת.ז. 15392169

רח' רמת הגולן, 12 י-ם  
טל: 02-5817129  
מס' 32885

*אינטרנשיונל ב.א.*  
*מכוננת/על/העיר*  
*מדריכלות והנדסה*