

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 6691**  
**ושינוי מס' 7/00 לתכנית מס' 3770**

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6691, שינוי מס' 7/00 לתכנית מס' 3770.  
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. 250:1  
(להלן: התשריט),  
וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 100:1  
(להלן: נספח מס' 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- 1941 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכי בקעה, רח' יפתח מס' 5.  
גוש: 30016  
חלקה: 30  
שטח בין קואורדינטות אורך 171/050 ל-171/150  
לבין קואורדינטות רוחב 129/825 ל-129/900  
הכל עפ"י הגבולות המסומנת בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2.

ב) התרת שינוי שימוש של שטחי מחסנים בקומת מרתף לשטחי מגורים לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעליה ולשם תוספת יח"ד חדשה, בהתאם לנספח בינוי וכקיים בשטח.

ג) התרת שימוש בחלק מחלל גג רעפים למגורים לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.

ד) תוספת חדר בחזית מזרחית ליח"ד קיימת בקומת הכניסה וליח"ד קיימת בקומה א', בהתאם לנספח בינוי וכקיים בשטח.

ה) הרחבת מרפסות מקורות בקומת הכניסה ובקומה א', ומרפסות לא מקורות בקומה ב', בחזיתות צפונית ודרומית, בהתאם לנספח בינוי וכקיים בשטח.

ו) קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

ז) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה תוך קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבנייה ל- 526 מ"ר שטחים עיקריים.

ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על התכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3770, וההוראות שבתכנית מס' 6691 זו.

8. 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 מצויינים במקרא שבתשריט).  
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות ביותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, ושינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותר שינוי שימוש של שטחי מחסנים בקומת מרתף (מפלס 2.80 -), לשטחי מגורים לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמעליה, ולשם תוספת יח"ד חדשה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ב. יותר שימוש בחלק מחלל גג הרעפים, (מפלס +9.00) למגורים, לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ג. תותר תוספת חדר בחזית מזרחית ליח"ד קיימת בקומת הכניסה (מפלס +0.00) וליח"ד קיימת בקומה א' (מפלס +3.00), בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ד. תותר הרחבת מרפסות מקורות בקומת הכניסה (מפלס +0.00) ובקומה א' (מפלס +3.00), ומרפסות לא מקורות בקומה ב', בחזיתות צפונית ודרומית, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ה. קוי הבניין המירביים לתוספות הבנייה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

1. שטחי תוספות הבניה המרביים הם 526 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
מוצע	מוצע	סה"כ	
196	-----	196	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
330	-----	330	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
526	-----	526	סה"כ

הערות לטבלה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים) התשנ"ב, 1992.

ז. מסי הקומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות, (הקומה העליונה מובלעת בחלל גג רעפים).  
גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ח. מסי יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 22 (עשרים ושתיים) יחידות דיור ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.  
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח כמפורט בנספח מס' 1, והסדרת הכניסה לחניה, הכל על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

2. הגשת פרט למניעת חדירת גז ראדון בקומת המרתף, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

3. בדיקה ואישור של יציבות הבניין ע"י מהנדס קונסטרוקציה.

4. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור מערכת האינסטלציה של קומת המרתף ע"י קו סניקה אל מערכת הביוב.

מגישי התכנית יגישו תכניות של בור שאיבה וקו סניקה לאישור, ישלמו היטלי ביוב כחוק ויבצעו את העבודה על חשבונם בתאום ופיקוח חברת הגיחון.

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. החנייה תהא כמפורט בנספח מס' 1.

ד. ראה סעיף 9(ח)1 לעיל.

11. דרכים:

תווי הדרכים רותבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה עם קוים אלכסוניים על הרקע, מיועד לרחוב משולב, ותחולנה עליו הוראות סעיף 16.4 בתכנית מס' 3770.

12. ביצוע תוכנית לצורכי רישום:

א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

ג. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל, ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

13. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

א. מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז מיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות) לאישורה ככשרה לרישום.  
ב. אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

14. הפקעה:

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

15. תחנת שנאים:

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

16. אנטנות 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 דודים).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבתה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבתה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבתה 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 שיגרם 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.

חתימות בעלי הקרקע:

אופיר עוזרי, עו"ד

לוי עובדיה ת.ז. 4287799 רח' חיי אדם 16, ירושלים. טל': 02-6232055 חתימה: OFIR OZERI Adv.

מ.נ. 17543 L.N.

מ.נ. יו"ר כ"י

חתימות מגישי התכנית:

כהן-אחדות יצחק ת.ז. 026011429 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6718339 חתימה: \_\_\_\_\_

בן שמחון סילבן ת.ז. 570275 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6714629 חתימה: סילבן בן שמחון

פכלר מאיר ת.ז. 012682720 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6732230 חתימה: מאיר פכלר

שטרספלד שרון דרכון 150319434 רח' יאיר 4, י-ם. (אצל עייד א. דרוק) טל': 02-6235152 חתימה: שרון שטרספלד

קצב יוסף ת.ז. 261792 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6718592 חתימה: יוסף קצב

אלשוקני אליאס ת.ז. 42913004 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6718644 חתימה: אליאס אלשוקני

שמעוני שושנה ת.ז. 47973847 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6734771 חתימה: שושנה שמעוני

לוי עובדיה ת.ז. 00334854 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6721490 חתימה: לוי עובדיה

בן משה יצחק ת.ז. 4162977 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6718250 חתימה: משה בן יצחק

פרץ ז'ק ת.ז. 784603 רח' הטייסים 79, אשקלון. טל': 07-6734897 חתימה: ז'ק פרץ

דניאלי דוד ת.ז. 043663921 רח' רחמילביץ 109, י-ם. טל': 02-6561390 חתימה: דוד דניאלי

לשם ברוך ת.ז. 4078796 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6733593 חתימה: לשם ברוך

כהן משה ת.ז. 62066 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6718429 חתימה: משה כהן

דורון חוה ת.ז. 30039275 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6713973 חתימה: חוה דורון

שמחוני חנה ת.ז. 5418246 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6716841 חתימה: חנה שמחוני

טוינה עזרא ת.ז. 56059249 שד' שושנים 3, רמת גן. טל': 03-6133775 חתימה: עזרא טוינה

פירשטיין גיודי ת.ז. 015509102 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6710673 חתימה: גיודי פירשטיין

אלוק פלדמן שריתה ת.ז. 69414985 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6717912 חתימה: שריתה פלדמן

בר מימון אמנון ת.ז. 01082940 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6716661 חתימה: אמנון בר מימון

כהן יוסף ת.ז. 042753491 רח' אוסישקין 15, י-ם. טל': 02-5618752 חתימה: יוסף כהן

כהן חנה ת.ז. 1986546 רח' אוסישקין 15, י-ם. טל': 02-5618752 חתימה: חנה כהן

פריגן שלום ת.ז. 4425101 רח' יפתח 5, ירושלים. טל': 02-6718525 חתימה: שלום פריגן

חתימת המתכנן:

אוקסנברג ארנון ת.ז. 012749263 רח' הרשור 208, שוהם. טל': 03-9791414 חתימה: ארנון אוקסנברג

חתימה: י' לוי סניט

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 ת.ז. 053318671  
 אישור תכנית מס' 669  
 הועדה המחוזית לתלימה לאשר את התכנית  
 תאריך: 20.3.03 בישיבה מס' 28.1.03  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הועדה