

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 6935**  
**שינוי 31/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

1. **שם התכנית:**  
 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6935 שינוי 31/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**  
 התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: התכנית). גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט). גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"מ 1:100 (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- 612 מ"ר
5. **מקום התכנית:**  
 ירושלים, שכונת רחביה, רח' אלפסי מס' 28, גוש 30025 חלקה 63. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
  - א. קביעת בינוי לבניין מגורים בן יחידת דיור אחת בחלקה הצפוני של חלקה 63 בגוש 30025, בהתאם לנספח בינוי וקיים בשטח.
  - ב. התרת שינויים בבניין כאמור כמפורט להלן:
    - 1) החלפת גג אסבסט חד שיפועי בגג רעפים דו שיפועי תוך הגבהת הגג.
    - 2) תוספת גגון בכניסה למבנה.
    - 3) הגדלת חלונות קיימים.
    - 4) תוספת חלונות.

כל האמור בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

  - ג. קביעת קווי בנין חדשים לבנין המגורים כאמור.
  - ד. קביעת שטחי בניה מירביים לבנין כאמור וקביעתם ל- 65.2 מ"ר.
  - ה. קביעת גובה בניה מירבי, לבנין, כאמור.
  - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. **כפיפות התכנית:**  
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 6935 ז.
8. **הוראות התכנית:**  
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, 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 יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**אזור מגורים 2:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. יותר בנין מגורים, בן יחידת דיור אחת בחלקה הצפוני של חלקה 63 בגוש 30025, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, וכקיים בשטח.
  - ב. יותר שינויים בבנין כאמור, כמפורט להלן:
    - 1) החלפת גג אסבסט חד שיפועי בגג רעפים דו שיפועי תוך הגבהת הגג ותוך שימוש באותו סוג של רעפים ובאותו שיפוע בכל משטחי הגגות המשופעים.
    - 2) תוספת גגון בכניסה למבנה.
    - 3) הגדלת חלונות קיימים.
    - 4) תוספת חלונות.
- כל האמור לעיל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ג. שטחי הבנייה המירביים לבנין כאמור הם 65.20 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מיקום	שטחים עיקריים ( במ"ר )			שטחי-שרות ( במ"ר )			ס"ה
	קיים	מוצע	ס"ה מ"ר	קיים	מוצע	ס"ה	
מעל הכניסה הקובעת	58.05	7.15	65.20	7.15	7.15-	0	65.20
מתחת לכניסה הקובעת	-	-	-	-	-	-	-
סך הכל	58.05	7.15	65.20	7.15	7.15-	0	65.20

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- ד. מס' הקומות המירבי לבנין כאמור יהיה שתי קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים).
- ה. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ו. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה, המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ז. הבנין יצופה כולו באבן.
- ח. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- ט. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה יתווספו מרזבים לאורך שיפולי הגג על מנת שינוקזו מי הגשמים בשטח.
- י. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה יצופו הגדרות הסמוכות לבנין כאמור באבן משני צידיהן, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- יא. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה תוסר כל הצנרת החיצונית הקיימת מחזיתות הבנין.

**10. חנייה פרטית:**

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים בשטח.

**11. אנטנות טלויזיה ורדיו:**

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

**12. קולטי שמש על הגג:**

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג משופע (ללא דוודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**13. תחנת שנאים:**

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

**14. היטל השבחה:**

- א. הוועדה 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.

**15. 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 הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע 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 בנייה.

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

**חתימת בעלי הקרקע:**

042859348	.ת.ז.	רח' אלפסי 28, ירושלים	קורצמן חנה
012477393	.ת.ז.	רח' אלפי 28, ירושלים	אריאל תובל
053278320	.ת.ז.	רח' אלפסי 28, ירושלים	עידית רונן
017252180	.ת.ז.	רח' אלפסי 28, ירושלים	שופמן אמיליה
010157253	.ת.ז.	רח' אלפסי 28, ירושלים	משה צ'ז'ק
010019164	.ת.ז.	רח' אלפסי 28, ירושלים	ורדינה שילה
306639998	.ת.ז.	רח' אלפסי 28, ירושלים	קולסניק נונה



**חתימת מגישי התכנית:**

קולסניק נונה רח' בן מימון 36, ירושלים טל. 5618375-02

**חתימת המתכנן:**

אדריכל דן יזרעאלי, רח' שלומציון המלכה 4, ירושלים מיקוד 94146  
טל. 8460 02-6231323

דן יזרעאלי - אדריכלים ומתכננים  
שלומציון המלכה 4 ירושלים 94146  
טל. 02-6231323 פקס. 02-6240787

**תאריך:** 5.8.2004

משרד הפנים מחוז ירושלים  
6935 אישור תכנית  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 146 ביום 8.7.04  
סמנכ"ל תכנון  
יגאל הועדה