

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6688

שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 1544  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1 שם התכנית:**  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6688  
שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 1544  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן: התכנית)
- 2 מסמכי התכנית:**  
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית)  
גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250  
(להלן: התשריט)  
וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.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- 1061 מ"ר.
- 5 מקום התכנית:**  
ירושלים, דרום ירושלים שטח הסמוך לבית לחם על כביש דרך חברון  
שטח בין קואורדינטות אורך 169425 - 169500  
בין קואורדינטות רוחב 125900 - 125975  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט קו כחול.
- 6 מטרות התכנית:**  
א. קביעת יעוד שטח לאיזור מגורים 5.  
ב. קביעת בינוי לתוספת מרפסות בקומת קרקע לשם הרחבת יחיד קיימות  
בהתאם לנספח הבינוי לקיים בשטח.

- ג. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבנין לשם תוספת שתי יחיד חדשות בהתאם לנספח הבינוי .
- ד. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור .
- ה. קביעת מסי הקומות המירבי בשטח ל- 2 קומות .
- ו. הגדלת שטח הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל- 511.50 מ"ר .
- ז. קביעת הבנין הקיים כבנין לשימור וקביעת הוראות לשימורו .
- ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
- ט. קביעת הוראות בגין מבנה מדרגות וגדר להריסה .

**-7- כפיפות לתכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן הוראות מסי' 1544 וההוראות שבתכנית מסי' 6688 זו .

**-8- הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, 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 .

**-9- אזור מגורים מיוחד :**

השטח הצבוע בתשריט בצבע **חול** הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה, **היקור אות הבאות :-**

- א. הבנין הקיים בשטח והמסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב הוא בנין לשימור ואסורה הריסתו/או כל פגיעה בחזיתותיו .
- ב. תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס 777.20) של שתי מרפסות לשם הרחבת יחיד קיימות בהתאם לנספח מסי' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח .
- ג. תותר תוספת קומה עליונה לבנין לשם הקמת שתי יחיד חדשות בהתאם לנספח מסי' 1, (בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום) .

ד. שטחי הבנייה המירביים הם 511.5 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

מפלס	שטחים עיקריים מ"ר			שטחי שירות מ"ר			סה"כ
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
777.2	208.62	46.91	255.53	2.25	4.85	7.1	262.63
781.6	-----	248.87	248.87	-----	-----	-----	248.87
סה"כ	208.62	295.78	504.4	2.25	4.85	7.1	511.50

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב, 1992)

ה. מסי הקומות המירבי בבנין יהא 2 קומות.

ו. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מסי 1.

ז. מסי יח"ד המירבי בבניין לא יעלה על 4 יח"ד, ותרשן על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים מהיתר הקיימים בבניין כמפורט בנספח מסי 1.

ט. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש.

י. כחלק בלתי נפרד מבניה בשטח תצופה המרפסת הקיימת באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

יא. הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

יב. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
3. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בדבר :
  - א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
  - ב. הסדרת הגישה למגרש שלא מדרך חברון.
  - ג. פינוי הדרך מגדרות, מדרגות וכו'.

4. תיאום עם חב' הגיחון :  
הקומה העליונה תחובר למערכת הביוב והניקוז הקיים .  
תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של חיבור הבנין  
לקו ביוב עירוני מתוכנן בשטח לאישור חברת הגיחון .  
ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה  
להיתר ועל חשבונם בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י עיריית  
ירושלים, מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטל ביוב  
כחוק .
5. תיאום עם רכז ועדת השימור העירונית .  
6. ראה סעיף 11 להלן .

**10- חניה פרטית:**

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם  
תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם  
לתקן החניה לבנין בשטח.  
ב. ראה סעיף 9 (יב) 3 לעיל .

**11- מבנה גדר ומדרגות להריסה:**

המבנה הגדר והמדרגות המותחמים בקו צהוב מי ועדים להריסה ויהרסו ע"י  
מגישי הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נושא  
הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח ע"י עיריית ירושלים, במועד המוקדם  
שביניהם .

**12- דרכים:**

- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.  
א. השטח הצבוע בצבע חול בהיר הוא שטח דרך ציבורית מאושרת ו/או  
קיימת .  
ב. ראה סעיף 11 לעיל וסעיף 9 (יב) דלעיל .

**13- הפקעה:**

השטחים המיועדים לצורכי הציבורי מיועדים להפקעה בהתאם להוראות  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.  
יועברו ע"י עיריית ירושלים כשבים פנויים מכל מבנה ו/או גדר ו/או חפץ .

**14- תחנת שנאים:**

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

**15- אנטנות טלויזיה ורדיו:**

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

**16- קולטי שמש על הגג:**

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

**17- 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 .

**18- 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 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 לעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה .

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

שם וחתימת בעלי הקרקע:  
אליאס אנטון נסטאס ת.ז. 81035321 טל. 6450636 *Alias*

ומגיש התכנית:  
אליאס אנטון נסטאס ת.ז. 81035321 טל. 6450636 *Alias*

שם וחתימת המתכנן:  
אבו גנאם מחמוד ת.ז. 80441975 טל. 2798496 *Abu*

ABUSULTAN SUAIMAN  
ENGINEERING OFFICE  
DESIGN SUPERVISION

כתובת:  
ראס קובסה - ירושלים

