

(1/99)

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מס' 4090 א'  
 שינוי 1/99 לתכנית 4090  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1 שם התכנית:**

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4090 א' שינוי 1/99 לתכנית מס' 4090 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)

**2 מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

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

גליון אחד של תכנית בינוי לבנין 110 הערוך בק.מ. 1:100. (להלן: נספח מס' 1).

גליון אחד של תכנית בינוי לבנין 114 הערוך בק.מ. 1:100. (להלן: נספח מס' 2).

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

**3 גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4 שטח התכנית:**

כ- 6557 מ"ר.

**5 מקום התכנית:**

ירושלים, שכל סנהדריה המורחבת בית מס' 110 ובית מס' 114.  
 גוש 30244  
 חלקה 135.

שטח בין קואורדינטות אורך 134/400 ל- 134/433  
 לבין קואורדינטות רוחב 170/675 ל- 170/825

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6 מטרות התכנית:**

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

ב) ביטול התוספת המאושרת לפי תכנית 4090 בקומה הרביעית, גג תוספת קומה ג' ישמש מרפסת תקינה עם ריצוף וכי"ב לרווחת הדירה שמעליה.

ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליזנה בשני הבניינים לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.

ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח.

ה) הגדלת מס' קומות מירבי בבנין 110 מ 4 קומות ל 5 קומות ובבנין 114 מ 4 קומות ל 5 קומות.

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

ז) קביעת הוראות בגין גדרות ומבנה 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' 4090 וההוראות שבתכנית מס' 4090 א' זו.

### 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 מצוינים במקרא שבתשריט).

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

### 9 אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים שהורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4090 לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א) תותר תוספת קומה עליזנה בבניינים 110 ו 114 לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ומס' 2 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

ב) שטחי הבניה המירביים הם 6348.81 מ"ר כמפורט בטבלאות שלהלן:

בנין 110:

קיים	שטחים עיקריים	שטחי שרות	סה"כ
1761.73	551.76	2313.49	
232.20	227.25	459.45	
1993.93	779.01	2772.94	

## בנין 114

סה"כ	שטחי שרות	שטחים עיקריים	
2961.47	742.40	2219.07	קיים
614.40	296.50	317.90	מוצע
3575.87	1038.90	2536.97	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- (ג) מס' קומות מירבי לבנין 110 יהא 5 קומות מעל קומת הקרקע ולבנין 114 5 קומות מעל קומת הקרקע.
- (ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספחים מס' 1 ומס' 2
- (ה) מס' יח"ד בבנין 110 יהא 26 יח"ד, ובבנין 114 34 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספת המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספחים מס' 1 ומס' 2.
- (ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

**10 חניה פרטית:**

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.

**11 מבנה וגדר להריסה:**

הגדר והמבנה המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

**12 אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

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

**13 קולטי שמש על הגג:**

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהגוס העיר.

**14 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.

**15 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.

**16 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 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.

אין לנו התנגדות עקרונית לתיאור, מתיאור שני תחומי מרחצאות עם רשויות התכנון המוסמכות. התיאור הינו לשיפוט תכנון חלופי אין בה כדי להקנות כל זכות לייזום תכנית זו וכל כפל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוצגה תעשיית ויזמה וכלנו הסכם מתאים בנינו, ואין תחייבתנו זו באם במקום התכנית כל כפל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקת ועל כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה כל ידינו הסכם בנין חשטת הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או

**1-6-04-2001**

החאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התייחסנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט חנונית.

**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
ממ"י — מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל רח' בן יהודה 34 י-ם טל: 6221412

חתימת מגישי התכנית:

מלול שרה	סנהדריה המורחבת 110 ירושלים	ת.ז. 57055501	טל: 5820979
הרר-רפול יעל	סנהדריה המורחבת 114 ירושלים	ת.ז. 56809163	טל: 5819782

חתימת המתכננים:

שרי גודסטין הילבוך רח' הירדן 4 י-ם ת.ז. 01532286	מס' רשיון 41160	טל: 6738999
צפי רבינוביץ	רח' יוחנן הסנדלר 4 י-ם ת.ז. 056347453	טל: 5383253

תאריך: 2.4.01

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 41160  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 41160 ביום 24.01  
סמנכ"ל תכנון  
ד"ר הועדה

שרי גודסטין-הילבוך  
מס' רשיון 41160