

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9206

שינוי 35 / 03 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9206 שינוי 35 / 03 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון 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- 427 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכי כרם אברהם, רח' עובדיה מס' 28.  
גוש 30082 חלקה 28,  
שטח בין קואורדינטות אורך - 220475 ל- 220525  
לבין קואורדינטות רוחב - 633125 ל- 633200  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה, כמפורט להלן:
  1. תוספות בניה להשלמת קומה ב', לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה זו.
  2. תוספת קומה עליונה לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
  3. תוספת מעלית בחזית המזרחית של הבנין.כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

9206

- (ג) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל- 630 מ"ר.  
 (ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.  
 (ה) הגדלת מספר הקומות מירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.  
 (ו) קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 (ז) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

**7. כפיפות לתכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 9206 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 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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו תוספות בניה כמפורט להלן:

1. תוספת בניה בקומה ב' (מפלס 6.50 +) להשלמת הקומה, לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה זו.
  2. תוספת קומה עליונה במפלס 9.75 + לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
  3. תוספת מעלית בחזית מזרחית של החלקה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 630 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחים מעל למפלס 0.00
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
630	177	453	63	20	43	567	157	410	

3/...

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבמעטפת הבנין הקיים ותוספת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מסי הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

(ז) תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד.

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

#### 10. חניה פרטית:

המבנים המותחמים בתשריט ובנספח הבינוי בקו צהוב מיועדים להריסה. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר, תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר בניה כאמור.

#### 11. מבנה להריסה:

9206

**12. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:** בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**14. 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 מהנדס העיר.

**15. היטל השבחה:** (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין. ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקיטו 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 בין 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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: אילן סוסן  
 כהן אילן, רח' עובדיה 28 ירושלים ת"ז : 051609329 טל': 5389526  
 בעלי קרקע נוספים:  
 פרקל יחיאל ורבקה, רח' עובדיה 28 ירושלים ת"ז : 810572 , 884797  
 שפירא מרדכי, רח' עובדיה 28 ירושלים ת"ז : 5334849  
 כהן נחום משה, רח' עובדיה 28 ירושלים ת"ז : 276236  
 בוימל יוסף ומלכה, רח' עובדיה 28 ירושלים ת"ז : 56825540 , 56805583  
 יצחק רוזנבלו אדריכל  
 רח' הגפן 41 אפרת  
 רשיון מס' 23156  
 חתימת המתכנן:  
 יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז : 9933021 טל': 1393787

תאריך: 17/11/04

