

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

#### תכנית מס' 9693

#### שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

#### 1. שם התכנית ותחולתה :

- |       |   |
|-------|---|
| 1.1   | תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9693 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים. |
| 1.2   | גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.                    |
| 1.3   | שטח התכנית: כ- 0.574 דונם.  |
| 1.4   | מיקום התכנית:   |
| 1.4.1 | שם הישוב: ירושלים שכונה: גאולה                                      |
|       | רחוב: יואל בית מס': 7   |
| 1.4.2 | גוש 30083, חלקה 16.   |
| 1.4.3 | קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:                                  |
|       | אורך: בין - 220900 לבין - 220950                                    |
|       | רוחב: בין - 632900 לבין - 632950                                    |
|       | הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.                         |

#### 2. מסמכי התכנית:

- |       |  |
|-------|--|
| 2.1   | התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").  |
| 2.2   | גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט"). |
| 2.3   | נספח:  |
| 2.3.1 | תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1). בקני"מ 1:100.           |
| 2.4   | יחס בין מסמכי התכנית:                                    |
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

מסמכי רקע נלווים

2.5

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, שאינם חלק ממסמכי התכנית:  
א. תמונות מכל החזיתות.

### 3. מטרת התכנית:

- |   |             |
|---|-------------|
| <p>מהות התכנית: תוספת לבנין קיים לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה ב'. תוספת קומה חדשה ותוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם יצירת 2 יח"ד חדשות, ותוספת מעלית בחזית מזרחית.</p> | <p>3.1</p>  |
| <p>שינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.</p>  | <p>3.2</p>  |
| <p>קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה ותוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם יצירת 2 יח"ד חדשות, תוספת בניה להרחבת יח"ד בקומה ב' ובניית מעלית.</p>                              | <p>3.3</p>  |
| <p>קביעת בינוי לתוספת מעלית בחזית מזרחית.</p>   | <p>3.4</p>  |
| <p>קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 434 מ"ר, מהם 400 מ"ר שטחים עיקריים ו - 34 מ"ר שטחי שרות.</p>  | <p>3.5</p>  |
| <p>שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים.</p>  | <p>3.6</p>  |
| <p>תוספת של 2 יחידות דוור.</p>  | <p>3.7</p>  |
| <p>הגדלת מספר הקומות מ - 3 קומות ל - 4 קומות + קומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל מפלס 0.00.</p>   | <p>3.8</p>  |
| <p>קביעת תנאים למתן היתר בניה.</p>  | <p>3.9</p>  |
| <p>קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה, ובגין פירוק סגירת מרפסות.</p>  | <p>3.10</p> |

### 4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית, (לרבות השינויים) וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 9693 ז.ו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

**5. ייעודי קרקע:**

5.1

טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:  
 חטבלה צריכה לכלול את כל זכויות הבניה בתכנית (שטחים מאושרים ומבוקשים), בכל ייעודי הקרקע, לפי הפרוט המוצג להלן:

ייעוד קרקע	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' קומות מירבי מעל מפלס בדרום	מס' קומות מירבי מעל מפלס	מס' קומות מירבי מתחת	מס' יחיד	שמושים עיקריים				חלקי שרות		סה"כ (מ"ר)		
							מאושר	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר		מוצע	
קרקע	מס' חלקה	0.574	4	מס' קומות + מובלעת בחלל גג רעפים	---	10	שטחים מעל	609	מאושר	400	מוצע	מאושר	34	מוצע	645
							למפלס 0.00	0.00	מאושר / מוצע	0.00	מאושר	36	מאושר	434	
אזור מגורים מיוחד	מס' חלקה	16	0.574	4	---	10					חלקי שרות		סה"כ (מ"ר)		

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשיעי' 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 \* גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- \* מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- \* קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 5.4 הוראות נוספות:
- 5.4.1 מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות, יעתיקו על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.
- 6. חניה:**
- 6.1 החניה תהיה עילית, הכל כמצויין בנספח מס' 1.
- 6.2 מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

הגדר והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה של נשוא הבקשה להיתר.

**7. גדר, ומדרגות להריסה:**

סגירת המרפסות המסומנות בנספח בקו מקוטע מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר של נשוא הבקשה להיתר.

**8. סגירת מרפסות להריסה:**

בנוסף על האמור בסעיפים (לפי העניין), 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), 5.6 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה), 8 (סגירת מרפסות להריסה) שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם:

**9. תנאים למתן היתר בניה:**

- 9.1 תנאים למתן היתר בניה בחלקה הם:
- 9.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 9.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל החלקה בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- מפלסי חצרות, תכנון החניה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, סימון פתרון מעלית.
- 9.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כגון, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים

והאבזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע  
ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: \_\_\_\_\_  
רות זיידמן, רח' יואל 7 ירושלים ת"ז: 137341

בעלי קרקע נוספים: ויסברג חנה רחל, ת"ז: 718213 / ויסברג יוסף דוד, ת"ז: 57884

מימון אליהו גד, ת"ז: 054893003 / גרינוולד נחום, ת"ז: 8218406

קרפמן מרדכי משה, ת"ז: 019879842 / קרפמן חנה, ת"ז: 000977249

זיאת רינה, ת"ז: 5016625 / זיידמן אליעזר, ת"ז: 056021876

יצחק רוזנבלו אדריכל  
רח' הגפן 41 אפרת  
רשיון נ"ש - 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 29.5.05

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 9693  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1205 ביום 25.5.05  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 9693  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 1205 ביום 25.5.05  
יו"ר הועדה