

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מתאר מקומית**  
**עם הוראות של תכנית מפורטת**  
**תכנית מס' 9369**

**שינוי לתכנית מס' 2874 ותכנית מס' 2874 ב'**  
**ושינוי תכנית מתאר מקומית**

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9369  
שינוי לתכנית מס' 2874 ותכנית מס' 2874 ב'  
ושינוי תכנית מתאר מקומית (להלן: התכנית)

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),  
ו- 2 גליונות של תכניות כמפורט להלן:  
גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: תשריט)  
גליון אחד של נספח בינוי הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1 - נספח מנחה)  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ - 178 מ"ר.

**5. מיקום התכנית:**

שכונה: זכרון משה

רח' משה חגיז 8.

גוש: 30066 חלקה: 41

קורדינטות:

אורך: בין 632/625 לבין 632/650

רוחב: בין 220/525 לבין 220/575

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרות התכנית :

- א. קביעת הבנויים לתוספות בניה כמפורט להלן:
  1. קביעת בינוי לתוספת בניה למחסנים במרתף במפלס 2.25-.
  2. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית דרומית של הבנין במפלסים 0.00 ו-3.35+ לשם הרחבת יח"ד קיימות ובהתאם לנספח הבינוי.
  3. קביעת בינוי לתוספת קומה ושימוש בחלל גג רעפים לשם הרחבת יח"ד קיימת במפלס 3.35+ ובהתאם לנספח הבינוי.
- ב. הגדלת מס' הקומות המירבי בבנין מ - 2 קומות ל - 3 קומות וחלל גג רעפים מעל קומת מרתף.
- ג. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח וקביעתם ל- 460 מ"ר מתוכם 384.5 מ"ר שטחים עיקריים ו- 75.5 שטחי שרות.
- ד. קביעת קווי בניין מירביים לתוספות, לרבות קו בנין 0 בקיר משותף.
- ה. קביעת הוראות בגין סככות לפירוק.
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

## 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' 2874 ותכנית מס' 2874 ב' וההוראות שבתכנית זו.

## 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי ( להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט ) במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל , חלות ההוראות המגבילות יותר , אלא אם כן נאמר אחרת.

## 9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2874 ו-2874ב' לגבי אזור מגורים מיוחד וכן ההוראות הבאות:

יותר הבינויים הבאים בשטח:

- א. תותר תוספת בניה למחסנים במרתף במפלס 2.25-.
- ב. תותרנה תוספות בניה בחזית דרומית של הבנין במפלסים 0.00 ו-3.35+ לשם הרחבת יח"ד קיימות ובהתאם למפורט בנספח מספר 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מרוסק ובטוש אדום.

ג. תותר תוספת קומה ושימוש בחלל גג רעפים לשם הרחבת יחיד קיימת במפלס +3.35 ובהתאם למפורט בנספח מספר 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מרוסק ובטוש אדום.

שטחי הבנייה המירביים הם 460.0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים במ"ר			סה"כ
	מאוסר	מוצע	סה"כ	מאוסר	מוצע	סה"כ	
393	8.5	8.5	---	384.5	140.5	244	מעל למפלס 0.00
67	67	50	17	-	-	-	מתחת למפלס 0.00
460	75.5	58.5	17	384.5	140.5	244	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ( חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים )  
התשנ"ב - 1992 .

- ד. מס' הקומות המירבי בבניין יהיה 3 קומות וחלל גג רעפים מעל קומת מרתף .
- ה. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחיד בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו , ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין , ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם , כתנאי למתן היתר בנייה.
- ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת .
- ז. תנאים למתן היתר בניה :

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תיאום עם מחלקת הביוב בעיריית ירושלים בדבר חיבור תוספות הבנייה למערכת הביוב העירונית.
- הטיית קווי ביוב וניקוז תעשה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב.
3. תיאום עם מחלקת המים בעיריית ירושלים בדבר חיבור תוספות הבניינים למערכת המים העירונית ובדבר העתקת קווי מים ואביזרי מים, במידת הצורך , למקומות חלופיים, שמחוץ לתוספות הבנייה.
- העתקת קווי מים ואביזרי מים תבוצע על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מחלקת המים.
4. ראה סעיף 9(ד'), 11, 15 .
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיפוי המבנה באבן בכל בחזיתות נשוא הבקשה להיתר כדוגמת הקיים.
6. תנאי למתן היתר בניה תאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ח. הוראות בינוי :

החזית המסומנת בקו שחור מרוסק היא חזית לשימור ולא תורשה הריסתה בכל מקרה ויחולו עליה הוראות הבניה המפורטות בתכנית 2874 ו- 2874 ב' וההוראות המפורטות להלן :

1. כל תוספת בנייה תהא בתאום עם החזית הקיימת מבחינת העיצוב, סוג האבן והגוון, צורת הפתחים ועיבודם, צורת הגג סורגים וכו'.
2. לא תותר בניה של קומת עמודים מפולשת או בניית תוספת על עמודים.
3. מדרגות חיצוניות לקומות עליונות יוכלו לחרוג מקו הבניין המסומן והיו צמודות לקיר הבניין או לגדר המפרידה בין שתי חצרות.
4. כל בקשה להיתר תכלול בין היתר צילומים של הבניין והבניינים הסמוכים באותו רחוב משתי החזיתות.
5. כל בקשה להיתר תחייב בניית גדר אבן בגבול החלקה בשתי החזיתות לפי המפורט בסעיף 9 (ח') 12 (ה') להלן.
6. השימוש בחלל הגג יותר לצורך הרחבת הדירה שבקומה הראשונה והשניה בלבד ולא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור. ניקוז הגגות ע"י מזחלת פח גלויה.
7. גג הרעפים יחל במפלס +9.90 ויהיה ללא קוקיות, הפתחים יהיו במישור הגג.
8. שיפוע גג הרעפים יהיה בהתאם לשיפוע הגגות במגרשים הסמוכים ובלבד שלא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.
9. גגות רעפים ייבנו בהתאם למפורט בנספחים מס' 2 ו 3 – שבתכנית 2874 ב'.
10. גג הרעפים יהיה מרעפי חימר שרופים דוגמת הקיים בסביבה.
11. אסורה בניית מדרגות חיצוניות לקומת הגג.
12. הוראות כלליות לגבי פרטי האבן בתוספות :
  - א. קירות חיצוניים יבנו באבן בסיתות תלטיש או טובזה או מוטבה או חמי אסורה בנייה באבן מנוסרת חלקה.
  - ב. פינות הבניין יבנו מאבני פינה כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ – 15 ס"מ ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
  - ג. פתחי הבניין יהיו מאבני משקוף ומזוזה ( קלבות ארקות) בעומק של 15 ס"מ לפחות.
  - ד. משקופי הפתחים יקבלו טיפול של קשתות עגולות או שטוחות או של אבן קרה (אטבה).
  - ה. הגדר בשתי החזיתות תבנה משלוש שורות אבן מרובעת ומסותתת ומעליהן סורג בסגנון האופייני לשכונה.
  - ו. אבן הקדקד (קופינג) של הגדרות והמעקות תהיה אבן טבעית מסותתת בעובי של 7 ס"מ לפחות.

#### 10. חניה פרטית :

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

**11. גגונים מפח להריסה :**

הגגונים הצבועים בצהוב בנספת, מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

**12. תחנת שנאים :**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מתברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**13. אנטנות טלוויזיה ורדיו :**

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

**14. קולטי שמש על הגג :**

א. הצבת קולטי שמש תותר במישור הגג המשופע ובצמוד אליו בלבד. הדוודים ימוקמו בחלל גג הרעפים.  
ב. פתרון 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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**16. תשתית :**

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות ביצוע הני"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהתאם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו כן, אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קווי מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון כיו"ב הנמצאים באותו שטח.  
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.  
ביצוע כל העבודות / התיקונים כמפורט לעיל, יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות :

חתימות בעלי הקרקע:

דוד בר שלום ת.ז. 29519501

בר שלום רבקה ז. 38344305

טופלר עשירה ת.ז. 9164

אייזנברג דוד ת.ז. 9165

יאיר סיקרון ת.ז. 26628081

ענת סיקרון ת.ז. 4343868/8

חתימת מגיש התכנית :

דוד בר שלום

רח' משה חגיז 8

ירושלים

טל : 5001061 - 02

חתימת המתכנן :

א. רכס - ש. אשכול אדריכלים

רח' זרך בית לחם 85

ירושלים

טל : 6735727 - 02

שלמה אשכול, אדריכל

ת.ז. 004934832

מס' רשיון 22437

תאריך : 24 ביולי, 2005

רכס-אשכול אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ  
ח.פ. 513631002

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 9369  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1765 ביום 24.7.05  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 9369  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 1765 ביום 24.7.05  
יו"ר הועדה