

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מפורטת מס' 6967 א'  
 שינוי מס' 1/00 לתכנית מספר 1891  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)  
 תכנית מתאר מפורטת

**1. שם התכנית ומיקומה:**

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6967 א'  
 שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' במ/ 1891  
 (להלן התכנית)

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: 620 מ"ר.

מיקום התכנית:

ירושלים, שכונת אבו טור

רחוב הגיזון 22

גוש: 30019.

חלקה: 15.

קורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220/875 לבין 220/925

רוחב: בין 630/025 לבין 630/075

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.



**2. מסמכי התכנית:**

1. 4 דפי הוראות בכתב. (להלן הוראות התכנית)

2. גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250. (להלן התשריט)

3. תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקני"מ 1:100. (להלן נספח מס' 1)

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

**3. מטרות התכנית:**

א. שינוי אזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.

ב. תוספת לדירה מס' 1 בקומת המרתף במפלס -2.50- לשם הרחבת יח"ד קיימת הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ג. תוספת לדירה מס' 2 בקומת המרתף במפלס -2.50- לשם הרחבת יח"ד קיימת הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ד. הגדלת שטח מחסן מרתף.

ה. תוספת של 167.9 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המירביים. 850.69 מ"ר שטחים מירביים מתוכם 651.1 מ"ר שטחים עיקריים.

ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

#### 4. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1891 וההוראות שבתכנית מספר 6967 זו.

#### 5. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור והכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

#### 6. אזור מגורים 1 מיוחד.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים בשחור הוא אזור מגורים 1 מיוחד. חזלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1891 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד.

בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. יותר בינוי במפלס -2.50 לשם הוספת מחסן, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין.
- ב. יותר בינויים במפלס -2.50 לשם הרחבת דירות קימות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין,
- ג. בבנין קיימות 4 יחיד מאושרות.
- ד. מס' קומות לבנין יהיה 3 קומות מעל קומת מרתף.
- ה. גובה הבינוי יהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ו. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בבנין הם כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ
שטחים מעל מפלס +0.00	528.62	—	528.62	61.34	4.50	65.84	589.96	4.50	596.46
שטחים מתחת למפלס +0.00	—	162.89	162.89	93.34	—	93.34	93.34	162.89	256.23
סה"כ	528.62	162.89	691.51	154.68	4.50	159.18	683.30	167.39	850.69

#### הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מודגש בזאת כי שטחי הבניה המירביים, מס' יחיד המירבי, ומס' הקומות המירבי יהיו כמפורט בהוראות תכנית 1891 ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה

ה. שלבי הביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ו. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.
2. תאום עם שרותי הכבאות.
3. עם הגשת בקשה להיתר בניה היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.  
במידה ובשטח המיועד להרחבות בניה עוברים קווי ביוב/ ניקח יהיה צורך להעתיק את הקיים האלה לתואי שמחוץ לשטח הבניה.  
גובה פני רצפת הדירה המוצעת שבחלל המסד נמוכה מפני המכסה של תא הביקורת במקום ההתחברות, ולכן יהיה צורך לחבר את האינסטלציה באמצעות בור שאיבה ורו סניקה.

### 7. חניה פרטית:

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

### 8. תחנת שנאים:

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

### 9. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

### 10. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדחי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בכגרות משופעים תותר הצבת קולטים דחיי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע. (לא דודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

### 11. היטל השבחה:

1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק.
2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 12. תשתית:

תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב / או דרך / או עמוד תאורה / או קווי תאורה / או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל מזק שייגרם לדרכ ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו ביוב, קו מים, קו לחשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**חתימות:**  
**חתימת בעלי הקרקע:**

שם משפחה	שם פרטי	ת. זהות	כתובת	מס. טלפון	חתימה
חן	ניסים		רח' הגיחון 22 י-ם		
סוקוליש	אהרון		רח' הגיחון 22 י-ם		
גאון	יהורם		רח' הגיחון 22 י-ם		

**מגישי התכנית** (ניתן, לפי הענין לציין גם את יחם התכנית)

שם משפחה	שם פרטי	ת. זהות	כתובת	מס. טלפון	חתימה
חן	ניסים		רח' הגיחון 22 י-ם		
סוקוליש	אהרון		רח' הגיחון 22 י-ם		
גאון	יהורם		רח' הגיחון 22 י-ם		

**עורך התכנית:**

שם משפחה	שם פרטי	ת. זהות	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל	מס' רשיון
לוי	דוד	054500236	המשורר אצ"ג 28 ירושלים	02/5711267		19336
אפרת	אילן		יהודה 14 ירושלים	02/6734030		

תאריך: 08.11.05

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 6964  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
כשיבה מס' 4106 ביום 11.11.05  
מינהל הריון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 6964  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
כשיבה מס' 4106 ביום 11.11.05  
יו"ר הועדה