

מחוז ירושלים.  
מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מס' : 9545  
שינוי מס': 1/2003 לתכנית המתאר ירושלים  
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

### 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס': 9545  
שינוי 1/2003 לתכנית המתאר לירושלים.  
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
[להלן: התכנית].

### 2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת : 5 דפי הוראות בכתב , [להלן : הוראות התכנית]  
גיליון אחד של תשריט, הערוך ב.ק.מ. 1:250 [להלן: התשריט]  
גיליון אחד של הבינוי, הערוך ב.ק.מ. 1 : 100 [להלן: נספח מס' 1]  
נספח הבינוי הינו מנחה, למעט לנושאים של גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי וקווי בניין  
מרביים שהינם מחייבים.  
כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

### 3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .

### 4. שטח התכנית:

כ- 206.2 מ"ר.

### 5. מקום התכנית:

ירושלים , שכונת כרם אברהם ,  
רחוב צפניה מס' : 18.  
גוש: 30081.  
חלקה: 132.  
שטח בין קואורדינטות אורך 633100-633175  
ובין קואורדינטות רוחב 220675-220775  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
  1. תוספת בניה בקומות ב' ו-ג' [השלמת קומות קיימות].
  2. תוספת קומה עליונה [מפלס +1.32] מובלעת בחלל גג רעפים.
- הכל לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומות ב' ו-ג' ובהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הגדלת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית וקביעת שיטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור, ל-121.66 מ"ר, מתוכם – 102.09 מ"ר שטחים עיקריים.
- ד. הגדלת מס' הקומות המרבי משלוש קומות וגג רעפים לחמש קומות לרבות קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים וקביעת גובה הבניה המרבי.
- ה. קביעת קווי בניין מרביים לתוספת הבניה כאמור.
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

## 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, [להלן: תכנית המתאר] לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן, חלות ההוראות שבתכנית מס' 9545 זו.

## 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות 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 מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חום וצהוב לסרוגין, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. יותרו תוספות בניה לבניין הקיים בשטח התכנית, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומות ב' ו-ג' [מפלסים: +5.52, +8.42] בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
    1. בקומות ב' ו-ג' – תוספות בניה להשלמת הקומות, בפניה הדרום מערבית של הבניין – להרחבת יח"ד קיימת במפלסים אלה.
    2. תוספת קומה עליונה [מפלס: +1.32] מובלעת בחלל גג רעפים להרחבת יחידת דיור קיימת בקומות שמתחתיה. [מפלסים: +5.52, +8.42].
    - ב. קווי הבניין המרביים, יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
    - ג. מס' הקומות המרבי יהיה חמש קומות לרבות קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים.

ד. גובה הבניה המרבי לא יעלה על 14.00 מ' בהתאם לנספח מס' 1. ] גובה קצה גג הרעפים].

ה. לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.  
ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.  
ז. הפתחים לתוספות הבניה המוצעת בתכנית יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין.  
ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הקומה המוצעת בתכנית זו על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ט. שלבי הביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

י. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור, יהיו בהתאם למפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
121.66	121.66	19.57	19.57	102.09	102.09	שטחים מעל מפלס 0.00
-----	-----	-----	-----	-----	-----	שטחים מתחת למפלס 0.00
121.66	121.66	19.57	19.57	102.09	102.09	סה"כ

### הערות לטבלה :

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין של תוספות הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה [חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים] תשנ"ב, 1992.  
יא. השימושים המותרים בתחום התכנית הנם למגורים בלבד.

יב. תנאים למתן היתר בניה :

1. תנאי למתן היתר בניה יהא משלוח הודעה בכתב, בדואר רשום, למתנגדים דוד וחיה קלטי בדבר הגשת הבקשה ומתן אפשרות למתנגדים הנ"ל להביע את עמדתם בפני רשות הרישוי / הועדה המקומית.
2. תאום עם מפקדת הג"א לגבי פתרון המיגון הנדרש בשטח.
3. התאמת החזיתות והפתחים של התוספות המוצעות לפתחים הקיימים בתאום עם מח' תכנון עיר בעיריית ירושלים.

4. הצגת פתרון לניקוז הגג באופן שאינו פוגע בחלקה 133 המצרנית.  
5. תאום עיצוב גג הרעפים עם המחלקה לתכנון עיר בעירית ירושלים, בכפוף למגבלות גובה הבניה המרבי, כאמור בסעיף 9 ד' לעיל.

#### **10. מבנה להריסה :**

המבנה המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה.

#### **11. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

#### **12. אנטנות טלוויזיה ורדיו :**

בכל בניין 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 מהנדס העיר.

#### **14. 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.

#### **15. 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, קו תאורה, ו/ או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' [להלן: עבודות התשתית] המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.  
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מיתקן 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.

חתימות:

Kal

מגישי התכנית :

בלוך ברטה

מס' טל': 02-5370586

כתובת : רחוב צפניה מס' 18 ירושלים .

בעלי הקרקע:

שורץ חנה	שורץ פנחס
שורץ מרדכי	שורץ אריה
שורץ נפתלי	ורטהיים חסיה
פוטש מנחם	פוטש רבקה
שבדון יעקב	שבדון גלנצה
קאגן מישל	בלוך ברטה

Kal

כתובת : רחוב צפניה מס' 18 ירושלים .

המתכנן:

אדריכלית לאה סבן  
 כתובת : רחוב ישפה מס' 27 מרשרת .  
 מיקוד : 90805 . אדריכלות ותכנון גנים  
 טל': 02-5330462 פקס: 00084124

תאריך : 10/2004

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 מינחל תכנון יו"ר הועדה