

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 8897**  
**שינוי לתכנית מתאר המקומית לירושלים**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8897, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

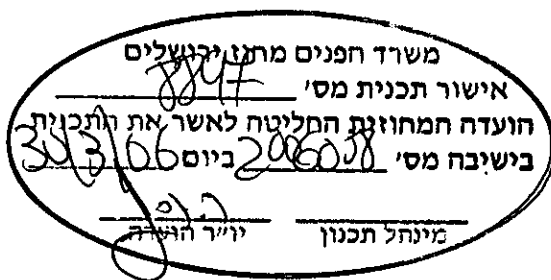
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ-354 מ"ר.



ירושלים, שכונת זכרון משה, רחוב שדה תמד מס 24  
גוש: 30068 חלקה: 147

שטח בין קואורדינטות אורך 220.450 ל-220.475  
לבין קואורדינטות רוחב 632.875 ל-632.925.  
הכל עפ"י גבולות 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. תוספת בניה בחזית צפונית בקומות קרקע וא' להרחבת יח"ד קיימות.
  2. השלמת קומה ב' ותוספת קומה עליונה (ג') להרחבת יח"ד קיימות בקומה ב', הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הגדלת מספר הקומות המרבי מ-3 קומות ל-4 קומות.
- ד. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת בשטח.
- ה. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח וקביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל-284.25 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין סגירת מרפסת לפרוק ומבנה להריסה.

**7. כפיפות לתכנית**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות בתוכנית זו.

**8. הוראות התכנית**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט, והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מציינים 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 השטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת בניה בחזית הצפונית להרחבות דיור ליח"ד קיימות בקומות קרקע ו-א' בהתאם לנספח הבינוי, ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 (ב) תותר השלמת קומה ב (במפלס +7.50) ותוספת קומה עליונה (במפלס +10.80) לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה ב', הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 (ג) נספח הבינוי הינו מחייב לנושאים של מס' קומות מירבי, גובה בניה מירבי, וקווי בנין מירביים.

(ד) שטחי הבניה המרביים הם 660.28 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			סה"כ
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
660.28	33.07	9.34	42.41	342.96	274.91	617.87	במפלס 0.00 ומעליו
	---	---	---	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
660.28	33.07	9.34	42.41	342.96	274.91	617.87	סה"כ

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

(ה) מספר הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) מס' יח"ד מירבי בבנין הוא 5 יח"ד. מובהר בזאת כי לא תותר כל תוספת יח"ד בבנין בגין הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ח) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

(ט) הבניה תבוצע בהינף אחד: לא תותר בניה בשלבים.

#### **10. תנאים למתן היתר בניה בשטח:**

א. תאום הבינוי והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בדבר האמצעים הנדרשים למניעת חדירת גז ראדון בקומת קרקע בה מתוכננים מגורים.

ג. פינוי עודפי עפר לאתר מאושר ע"י עריית ירושלים ותשלום אגרה-כנדרש.

ד. הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת לאישור מחלקת הגננות שתכלול בין היתר גינון ונטיעות גדרות ריצוף מעברים וכדומה.

ה. היתר הבניה יכלול פתרונות לשיפור וניקוי החזיתות ולציפוי החזיתות באבן בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ביצוע האמור יהיה תנאי למתן טופס 4 / תעודת גמר.

ו. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון הנדרש בשטח התוכנית.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח חצר הבנין, והשלמת ביצוע הפיתוח כאמור תהא תנאי למתן טופס 4 לשביעות רצון עיריית ירושלים.

ח. תובטח גישה חופשית למתקנים קיימים בחצר, ובמידה ויהיה צורך בהעתקת מתקנים קיימים כאמור הדבר יעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק מהיתר הבניה.

#### **11. הריסה:**

המבנים המסומנים בתשריט /או בנספח בצבע צהוב הינם לפרוק/הריסה בהתאם לעניין, ויהרסו/יפורקו כתנאי למתן היתר בניה במידה והינם בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם.

#### **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 הבניין, בתיאום 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 יוצע 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 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: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4

חתימת מגיש התוכנית: פרוש יששכר ת.ז. 057062242 רח' שדה חמד 24 פרוש יששכר

חתימת בעלי הקרקע: פרוש יששכר ת.ז. 057062242 רח' שדה חמד 24 פרוש יששכר

-ישר יוסף ת.ז. 058350950 רח' שדה חמד 24 ישר יוסף

-אירנשטיין יפה ת.ז. 00144887 רח' שדה חמד 24 אירנשטיין יפה

-דושינסקי אהרון ת.ז. 088766655 רח' שדה חמד 24 דושינסקי אהרון

**מפתח**  
כל מ.ר. 8333

חתימת המתכנן: אדריכל נפתלי פלינק

רח' עזריאל 1

ירושלים

טל': 6510879

ת.ז.: 313657595

מ.ר. 83333