



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 9506

שינוי לתוכנית 1003

ושינוי לתכנית 1627

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא , תכנית מספר 9506  
שינוי לתוכנית מספר 1003 ושינוי לתכנית 1627  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

(להלן : התכנית) .

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית),  
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),  
גיליון אחד של נספח בינוי מנחה למעט, שטחי הבניה, גובה, קווי הבניין וקונטור הבניין  
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 בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

184 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גבעת שאול רח' עמרם גאון 32  
גוש: 30151 חלקה: 20  
שטח בין קואורדינאטות אורך 218300 ל- 218320  
לבין קואורדינאטות רוחב 632925 ל- 632950  
עפ"י רשת ישראל החדשה.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. הקמת בניין חדש בן 3 קומות לשם יצירת עד 3 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
- ד. קביעת שטחי הבניה המרביים ל 255.42 מ"ר (מתוכנן 170.40 מ"ר שטחים עיקריים, 85.02 מ"ר – שטחי שרות).
- ה. קביעת גובה בנייה ומס' קומות מרבי ל- 3 קומות.
- ו. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנה, מדרגות וגדר להריסה.
- ט. קביעת הוראות בגין חלוקה מחדש.

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 1003, תוכנית 1627 וההוראות שבתכנית מס' 9506 זו, במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית 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 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 בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1003 ובתכנית 1627.

לגבי אזור מגורים 2 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר הריסת מבנה קיים בשטח ובניה במקומו בניין בן 3 קומות, לשט יצירת עד 3 יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה באדום.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 255.42 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחי שירות במ"ר				שטחים עיקריים במ"ר				
	סה"כ	סה"כ	חניה	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע		קיים
									שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
	255.42	85.02	27.50	57.52		170.40	170.40		שטחים מעל למפלס ה - 0.00
	255.42	85.02	27.50	57.52		170.40	170.40		סה"כ

**הערות לטבלה:**

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואמחי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים שטחי הבניה המיועדים לממ"דים.

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות.

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא עד 3 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול

אבן הבנין הקיים, בהתאם לנספח מס' 1.

הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

#### ז. שלבי הביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים.

#### 10. תנאים למתן היתר בניה בשטח.

א. הגשת תכנון מפורט להרחבת הדרך בחיית רח' עמרם גאון ולהסדרת החניה הנדרשת בשטח נשוא התכנית לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה. ביצוע האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

ב. תאוס עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה. הכל ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

#### 11. חנייה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.

ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

הגדרות, מדרגות והבניין המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים.

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. הפקעה

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .

15. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל גדר וחפץ.
- ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 9506 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה, והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז ומיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המחזים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי המתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במנה נפרד או בחלק של הבניין, בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות סלוביזיה ורדיו:

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

19. קולטי שמש על הגג:

א. כגגות שמוחיס תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. היסל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקח, 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 התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית 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 סלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בנייה.

ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה כתנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

*לנדאו שמואל אברהם ת.ז. 7124233*  
*אצל עו"ד יורם ספרן, רח' רשב"א 15 ירושלים*  
*טלפון: 02-5612422*

לנדאו שמואל אברהם ת.ז. 7124233

אצל עו"ד יורם ספרן, רח' רשב"א 15 ירושלים

טלפון: 02-5612422

נתנאל מאירה ת.ז. 5551230

נתנאל ראובן ת.ז. 52376308

כתובת: רח' שושנה 11 ירושלים

טלפון: 02-6520182

חתימת מגישי התכנית:

*לנדאו שמואל אברהם ת.ז. 7124233*  
*אצל עו"ד יורם ספרן, רח' רשב"א 15 ירושלים*  
*טלפון: 02-5612422*

לנדאו שמואל אברהם ת.ז. 7124233

אצל עו"ד יורם ספרן, רח' רשב"א 15 ירושלים

טלפון: 02-5612422

נתנאל מאירה ת.ז. 5551230

נתנאל ראובן ת.ז. 52376308

כתובת: רח' שושנה 11 ירושלים

טלפון: 02-6520182

חתימת המתכנן:

זילברמן אלה

אדריכלית מ.ר. 107386

רחוב בן יהודה 34 ירושלים

טלפון: 02-6242731

פקס: 02-6243081

*אלה זילברמן*  
אדריכלית  
מ.ר. 107386

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4506  
הועדה המהוויית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 106 בתאריך 14.06.06  
מינהל תכנון  
יו"ר הועדה

תאריך: 12.06.2006