



מחוז ירושלים.  
מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מס' : 9720  
שינוי מס' : 1/2003 לתכנית מס' : 3836  
ולתכנית המיתאר לירושלים  
שינוי לתכנית המתאר ירושלים  
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

### 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא , תכנית מס' : 9720  
שינוי לתכנית מס' : 3836  
שינוי 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. 100 : 1 [להלן: גספח מס' 1]

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

### 3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

### 4. שטח התכנית:

כ- 0.121 מ"ר.

### 5. מקום התכנית:

ירושלים , שכונת זכרון יוסף ,  
רחוב באר שבע מס' : 45.  
גוש : 30045.  
חלקה : 193.

שטח בין קואורדינטות אורך 632250-632200  
ובין קואורדינטות רוחב 220025-219925  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרות התכנית:

- א. קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספת בבניין שעל חלקה מס' 193 בגוש: 30045 ל: 50.00 מ"ר שטחים עיקריים, הכל בהתאם למסומן באדום בנספח הבינוי.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי ע"פ המפורט להלן:  
- במפלס + 8.70 קביעת בינוי לתוספת קומה למגורים מובלעת בחלל גג רעפים.  
ג. קביעת מס' יחידות הדיור לשתי יחידות.
- ד. הגדלת מס' הקומות משתי קומות וקומה בחלל גג רעפים לשלוש קומות וקומה בחלל גג רעפים, כל זאת מעל לקומת מרתף.
- ה. קביעת קווי בנין מירביים חדשים לתוספת בניה על קרקעית, הכל עפ"י המסומן בתשריט בטוש אדום.
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- ז. קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית למגורים בלבד.

## 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מס': 3836 ובתכנית המתאר המקומית לירושלים, [להלן: תכנית המתאר] לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן, חלות ההוראות שבתכנית מס': 9720 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 בצבע: חום, צהוב בפסים אלכסוניים, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לירושלים ההוראות שנקבעו בתכנית 3836, לגבי אזור מגורים מיוחד בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. יותרו השינויים הבאים בשטח בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקווי הבנין בתשריט המסומנים בצבע אדום.
  - ב. תיקבע תוספת בנייה במפלס: + 8.70 לשם הרחבת יח"ד קיימת בבניין.
  - ג. מס' יחידות הדיור ייקבע לשתי יחידות דיור. אין בתוספת הבניה המוצעת בתכנית תוספת יחידת דיור. הכל בהתאם למסומן באדום בנספח הבינוי.
  - ד. קביעת מס' הקומות לשלוש קומות וקומה בחלל גג רעפים מעל לקומת מרתף.
  - ה. קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית למגורים בלבד.
  - ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ח. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.

ט. שלבי הביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

י. שטחי הבניה המירביים לתוספת יקבעו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע		סה"כ	מוצע		סה"כ	מוצע		
50.00	50.00		----	----		50.00	50.00		שטחים מעל מפלס 0.00
----	----		----	----		----	----		שטחים מתחת למפלס 0.00
50.00	50.00		----	----		50.00	50.00		סה"כ

הערות לטבלה :

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים המוצעים לתוספת בתחום מעטפת הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים] תשנ"ב, 1992.  
השטחים שבטבלה מתייחסים אל השטחים המסומנים בצבע אדום בנספח הבינוי.

יא. תנאים למתן היתר בניה :

- תאום עם כיבוי אש.
- תאום עם מפקדת הג"א.
- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- תאום עם חברת החשמל.
- תאום עם בזק.
- תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהוראות תכנית 3836 בדבר חזית לשימור.
- לא תותר הקמה של קוקייה בגג הרעפים.
- גובה מקסימלי של המבנה יהיה כגובה המבנה המצרני שבחלקה מס' : 192 בגוש: 30045.
- תצורת גג הרעפים כדוגמת גג הרעפים במבנה המצרני שבחלקה מס' : 192 בגוש: 30045.

### **10. חניה פרטית :**

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

### **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 מרכזיית 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:**

מגישי התכנית :

פצ'ורניק שחר ת.ז.: 055448534

מס' טל': 052 3940004

חתימה: שחר פצ'ורניק

כתובת : רחוב באר שבע מס' 45 ירושלים.

**בעלי הקרקע:**

פצ'ורניק שחר

כהן קלרה

קאדן ישע

נגנביצקי ילנה

כתובת : רחוב באר שבע מס' : 45 ירושלים .

**המתכנן:**

לאה סבן

אדריכלות ומערכות  
מס' רשמי 4511

לאה סבן

כתובת : רחוב ישפה מס' : 27

מבשרת , מיקוד : 90805

טל': 02-5330462

מס' רשיון : 84126

תאריך : 05/2005

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4450  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 13106 ביום 14.9.06  
מינהל תכנון יו"ר הועדה ה. י. כ.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 4450  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 11105 ביום 14.9.06  
יו"ר הועדה ה. י. כ.