



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 9044

שינוי מספר 03 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן התכנית).

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 9044

שינוי מספר 03 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב  
(להלן הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 250 : 1

גיליון אחד של תכנית כינוי הערוך בק.מ. 100 : 1  
(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:

כ- 595 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת קריית היובל, רחוב גורדון 19.

גוש : 30412

חלקה : 5

שטח בין קואורדינטות אורך : 630/425 ל - 630/375  
לבין קואורדינטות רוחב : 216/825 ל - 216/800

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרות התכנית :

1. שינוי ייעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים 1.
2. קביעת הבניינים הבאים בשטח.
  - א. הכשרת מחסן והפיכתו לשטח עיקרי.
  - ב. התרת שימוש בגג התוספת בקומת המרתף כמרפסת בקומה שמעליה.
  - ג. תוספת בנייה בקומת קרקע לשם הרחבת יח"ד קיימות.
  - ד. תוספת בניה בקומה א' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
  - ה. תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים. לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
3. שינוי בקווי בניין בהתאם לבינוי במוצע.
4. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל- 602.99 מ"ר מתוכם 570.48 מ"ר שטחים עיקריים.
5. הגדלת מסי קומות מרבי מ- 2 ל- 3 קומות מעל קומת מרתף (הקומה העליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים).
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה : המדרגות יהרסו לאחר מתן היתר בניה .
7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן. ההוראות שבתכנית מסי 9044 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 1 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 5.  
בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

## 1. יותרו הבינויים הבאים בשטח :

- א. החדר בקומת המסד ירשם כחלק צמוד מדירה מסי' 1. חפירת קומת מרתף (במפלס 245 -) לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה.  
תתאפשר כניסה לחדר מהדרך הפונה לחצר.
- ב. התרת שימוש בגג התוספת בקומת המרתף כמרפסת בקומה שמעליה (מפלס 0.00 +).
- ג. תוספת בנייה בקומת קרקע (מפלס 0.00 +). לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- ד. תוספת בניה בקומה א' (מפלס 3.00 +) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- ה. תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- ו. פתרון הגישה לחלקה יהא לעת מתן היתר בניה ראשון בשטח בתיאום עם מהנדס העיר ואגף דרכים בעיריית ירושלים.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מסי' 1. בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

2. שטחי הבניה המרביים הם : 602.99 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
32.51	11.78	20.73	540.5	200.5	340	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
			29.98	11.78	18.20	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
<b>32.51</b>	<b>11.78</b>	<b>20.73</b>	<b>570.48</b>	<b>212.28</b>	<b>358.2</b>	<b>סה"כ</b>

סה"כ (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	
573.01	212.28	360.73	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
29.98	11.78	18.20	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
<b>602.99</b>	<b>224.06</b>	<b>378.93</b>	<b>סה"כ</b>

#### הערות לטבלה :

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.

3. מספר הקומות המרבי של הבניין יהא : 3 קומות. מעל קומת המרתף. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מספר 1.

4. מסי יחידות הדיור המרבי בבניין יהא : 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין השינוי בבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת 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.

7. שלבי ביצוע: תותר הבניה תבוצע בהינף אחד בקומת קרקע ובקומה א", תותר בניה בקומת הרעפים בנפרד מקומת קרקע וקומה א' .

10. חניה פרטית:

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

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

## 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

## 13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

## 14. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים)

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 15. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 16. תשתיות:

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, 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 ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על מקרקעי ובין 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 בנייה.

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

חתימת מגישי התכנית:

שם פרטי: נעם      שם משפחה: פנחסי      □  
ת.ז. 55921829      טל: 052-2-866234      חתימה: \_\_\_\_\_

שם פרטי: יוסף      שם משפחה: נחמיה      □  
ת.ז. 0034782      טל: 6419476      חתימה: \_\_\_\_\_

שם פרטי: יואל      שם משפחה: זהורי      □  
ת.ז. 057394199      טל: 05-6933536      חתימה: \_\_\_\_\_

שם פרטי: צורי      שם משפחה: נגיה      □  
ת.ז. 0071323      טל: 05-6795414      חתימה: \_\_\_\_\_

חתימת המתכנן:

שם פרטי: רוני      שם משפחה: מור      □  
ת.ז. 028791226      טל: 051-780862      כתובת: רחוב יהודה המכבי 20/8, אפרת  
חתימה: \_\_\_\_\_

שם פרטי: אילן      שם משפחה: אפרת      □  
ת.ז. 505941      מ.ר. : 08176      טל: 051-780862      כתובת: רחוב יהודה 14, בקעה, ירושלים  
טל: 02-6734030      חתימה: \_\_\_\_\_

אילן אפרת  
יהודה 14 בקעה  
טל 6734030

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 2044  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 2106 ביום 21.06  
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 2044  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2606 ביום 21.06  
יו"ר הועדה