

1009591



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11335

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית ותחולתה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11335 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
  - 1.2 גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - 1.3 שטח התכנית 0.381 דונם
  - 1.4 מיקום התכנית :
    - 1.4.1 שם הישוב : ירושלים, שכונה : כרם אברהם, רח' : עמוס, בית מס' : 7
    - 1.4.2 גוש 30082 חלקה 44,
    - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה : אורך : בין- 220500 לבין- 220550 רוחב : בין - 632975 לבין- 633025
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית").
  - 2.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן : "התשריט").
  - 2.3 גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקני"מ 1:100 (להלן : "נספח מס' 1").
  - 2.4 יחס בין מסמכי התכנית :
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנספח מס' 1. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

מסמכי רקע נלווים :

2.5

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מכל החזיתות.

### 3. מטרות התכנית:

- |   |      |
|---|------|
| מהות התכנית: תוספות בניה לבנין קיים לרבות תוספת קומה עליונה, עבור הרחבות יח"ד קיימות.   | 3.1  |
| שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד:   | 3.2  |
| קביעת בינוי עבור תוספת קומת קרקע תחתונה (מפלס 1.70 - , ומפלס 1.40 -), תוספות בניה בחזיתות, ותוספת קומה עליונה, הכל לשם הרחבות יח"ד קיימות, ותוספת מחסנים. | 3.3  |
| צירוף שטחי מרפסות מקורות לשטחי המגורים של יח"ד קיימות.  | 3.4  |
| קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 554 מ"ר, מהם 342 מ"ר שטחים עיקריים ו - 212 מ"ר שטחי שרות.  | 3.5  |
| קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור .   | 3.6  |
| הגדלת מספר הקומות המירבי מ - 3 קומות ל - 4 קומות מעל קומת קרקע תחתונה.  | 3.7  |
| קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית  | 3.8  |
| קביעת תנאים למתן היתר בניה.   | 3.9  |
| קביעת הוראות בגין מדרגות, גדרות, מרפסות, וסגירת מרפסות להריסה.  | 3.10 |

### 4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות השינויים), במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

3 / ...

**5. ייעודי קרקע:**

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

5.1

הטבלה צריכה לכלול את כל זכויות הבניה בתכנית (שטחים מאושרים ומבוקשים), בכל ייעודי הקרקע, לפי הפרוט המוצג להלן:

סח"כ	שטח שרות				שטח עיקרי				מס' יחיד	מס' קומות מירבי מתחת למפלס 0.00	מס' קומות מירבי מעל מפלס 0.00	שטח חלקה בדו"ס	מס' חלקה	יעוד קרקע
	סה"כ		מאושר		סה"כ		מאושר							
	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ						
864.16	474.81	389.35	206.10	182.10	24	658.06	292.71	365.35	1 (חלקי)	4	0.381	44	אזור מגורים מיוחד	
78.28	78.28	---	29.67	29.67	---	48.61	48.61	---						
942.44	553.09	389.35	235.77	211.77	24	706.67	341.32	365.35						

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים ) התשנ"ב - 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
1. יותרו תוספות בניה להרחבות דיור ולתוספת מחסנים, כמפורט בנספח הבינוי ובתחום קוי הבנין המסומנים בקו נקודה בצבע אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודתיים בצבע אדום לבניה תת קרקעית.
2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה בחזיתות הבנין תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל: קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו"י) יהא גמל' הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. תוספת הקומות תבוצע בהינף אחד לכל קומה.
- 5.4 סטיה ניכרת:
- 5.4.1 לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.4.2 מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- 5.4.3 גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- 5.4.4 קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6. חניה:

6.1

מסי מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7. מדרגות, גדרות,מרפסות וסגירתמרפסות להריסה:

המדרגות, הגדרות המרפסת וסגירת המרפסות המסומנים בתשריט ו/או בנספח מס' 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויתרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני תחילת בניה, בשטח נשוא הבקשה להיתר.

8. היטל השבחה:

א. הוועדה 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.

9. תנאים למתןהיתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (מדרגות, גדרות, מרפסות, וסגירת מרפסות להריסה) שלעיל, וסעיף 10 (עתיקות) שלהלן, תנאים למתן היתר בניה הם:

- 9.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו
- 9.2 הסדרת חזיתות הבנין והסרת אלמנטים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 9.3 תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקבלת אישורה לתוספת הבניה המוצעת בקומת קרקע תחתונה.
- 9.4 תאום עם מפקדת הג"א, לנושא פתרונות המיגון הנדרשים בשטח.
- 9.5 תאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה.
- 9.6 אישור מהנדס ליציבות הבנין והצורך בחיזוקו.
- 9.7 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל החלקה בק"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, פירוט קירות תומכים, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקן אשפה, גינון, ריצוף, נטיעות וכדו'. ביצוע בפועל של התכנית כאמור יהא תנאי למתן טופס 4.
- 9.8 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם  
רשות העתיקות ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978  
וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

*Handwritten signatures and names:*  
אריאל עזריאל  
נפתלי פלינק  
אברהם אולמן  
חיים פיליפ  
חיים טייטל  
יואל מרגלית  
זוסא משולם ליבוביץ  
ישראל פאלוך

- ישראל פאלוך, רח' דוד 27 ירושלים ת"ז: 052809464 טל': 5822126
  - זוסא משולם ליבוביץ, רח' עמוס 7 ירושלים ת"ז: 561951 טל': 5389080
  - יואל מרגלית, רח' בר גיורא 9 ירושלים דרכון: 701836742 טל': 5384957
  - חיים טייטל, רח' מנחם 4 ירושלים ת"ז: 21388194 טל': 5003791
  - שלום פיליפ, רח' עמוס 7 ירושלים ת"ז: 43750280 טל': 5380103
  - חיים פרקל, רח' עמוס 7 ירושלים ת"ז: 58401 טל': 5380062
- בעלים נוספים:  
אברהם אולמן, רח' עמוס 7 ירושלים ת"ז: 6554386

*Handwritten signature:*  
נפתלי פלינק

חתימת המתכנן: אדריכל מ.ר. גרמן

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1/1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510879

תאריך: \_\_\_\_\_

