

תכנית מס' 9885

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא תוספת בניה לדירה בקומה העליונה בבניין קיים, ברח' אוסישקין 39, רחביה ירושלים.

הבניין הוא בן 3 קומות וקיימות בו 3 יחידות דיור.

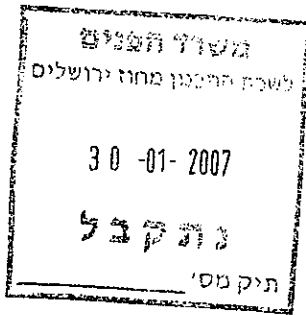
תוספת הבנייה המבוקשת היא להרחבת יחידת הדיור העליונה, והיא מורכבת מתוספת שטחים בקומה הקיימת (קומה ב') על ידי בניה על מרפסת מזרחית קיימת ובניית קומה חדשה נוספת (קומה ג') בנסיגה של כ-5 מטר מהחזית המזרחית, הפונה לרח' אוסישקין.

במסגרת התכנית תיהרס פרגולה מקורה ברעפים, הקיימת היום על הגג.

כל המתקנים הקיימים כיום על הגג (אנטנות, קולטי שמש וזודים) יועברו אל גג הקומה החדשה.

יואל בר-דור  
ביקסון בר-דור אדריכלים  
13/1

אמיל רוז  
מגדלנה



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9885

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.

1. שם התכנית:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 9885.
  - שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
  - 1.2 גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - 1.3 שטח התכנית : 0.457 דונם.
  - 1.4 מיקום התכנית :
    - 1.4.1 ירושלים, שכונת נחלת אחים, רח' אוסישקין 39.
    - 1.4.2 גוש 30041, חלקה 5.
    - 1.4.3 קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה : אורך- 220175 ל- 220215.
    - רחב- 631735 ל- 631755.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 7 דפי הוראות בכתב ( להלן : הוראות התכנית).
  - 2.1.2 גליון אחד של נספח בינוי (נספח מס' 1), בק.מ. 1:100.
  - 2.1.3 נספחים : גליון אחד של נספח בינוי (נספח מס' 1) בק.מ. 1:100.
- הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע.
- הנספח הינו מנחה, למעט מס' הקומות, גובה הבניין (תותר סטייה של עד 30 ס"מ), שטחי הבנייה העיקריים ומספר יחידות הדור.

## 2.2 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.  
 המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע.  
 בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות  
 התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים.  
 במידה של סתירה ביניהם- יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר  
 במפורש אחרת.

## 2.3 מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית:  
 א. דברי הסבר.  
 ב. תמונות.

## 3. מטרות התכנית :

### 3.1 מהות התכנית :

הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה העליונה הקיימת ובתוספת הקומה, הקמת חדר מדרגות  
 והרחבת יחידות דיור במפלסים 0.00 ו-3.70+.

3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.

3.3 קביעת בניוי לתוספות הבניה עבור הרחבות הדיור והקמת חדר המדרגות, כמסומן בנספח  
 הבינוי.

3.4 קביעת שטחי בניה מירביים לתוספות הבנייה ל-166.86 מ"ר ( מתוכם 37.66 מ"ר קיימים בפועל).

3.5 קביעת קווי בניין לתוספות הבנייה.

3.6 הגדלת מספר קומות מירבי מ-3 ל-4 קומות מעל מחסן.

3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

## 4. יחס לתכניות אחרות :

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

5. שנודי קרסע:

5.1 טבלת יעודי קרקע חכיוות בניה:

שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										
מוצע	סה"כ	מס' קומות		שטח שרות		שטח בניה עיקריים		שטח משטח המגרש (מתחת למפלס 0.00)		החלקה
		מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מתחת למפלס 0.00	מפלס למפלס 0.00	
153.29	411.30	1	3	---	---	153.29	411.30	13%	36%	מגורים 3
13.57	45.70	---	1	13.57	45.70	---	---			מיוחד
166.86	457.00	1	4	13.57	45.70	153.29	411.30			

\* לפי תכנית המתאר לירושלים מס' 62

הערות לטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישב שטחים בתכניות ובהיתורים), התשנ"ב - 1992.
2. בפועל קיימים 435.39 מ"ר שטחים עיקריים ו-59.27 מ"ר שטחי שירות.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים שחורים הוא איזור מגורים 3 מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באיזור זה הם מגורים בלבד.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטים בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 **הוראות בינוי ופיתוח:**

1. תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס +0.00) שטחי מרפסת מקורה וחדר מדרגות, הקיימים בפועל בבניין לא חושבו בהיתר הבנייה המקורי.
2. תוספת בניה בקומה א' (מפלס +3.70) שטח מרפסת מקורה הקיימת בבניין ולא חושבה בהיתר הבניה המקורי.
3. תוספת בניה בקומה ב' (מפלס +7.25) ותוספת קומה במפלס קומה ג' (מפלס +10.60) לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה ב'.
4. הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
5. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
5. קווי הבניין לתוספות הבניה כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
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. **תחנת שנאים:**
- לא תותר הקמת שנאי בשטח התכנית.
8. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
- בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמת אנטנה נוספת כלשהיא.
9. **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.

5.3 **שלבי ביצוע:**

הבניה להרחבת הדיור בקומה העליונה ובתוספת הקומה תבוצע בהינף אחד.

5.4 **סטייה ניכרת:**

- 1) לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 2) מסי' הקומות המירבי המצוין בנספח אחד הוא מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית- התשס"ב-2002).

3) גובה הבניין המירבי המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב (למעט סטייה של עד 30 ס"מ) וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית- התשס"ב-2002).

6. חניה פרטית:

לא תותר התקנת מקומות חניה בחלקה.

7. הריסה:

חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בקו צהוב מיועדים להריסה וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), להלן תנאים למתן היתר בניה:

- 8.1 המדרגות הלולתיות לקומה א' המסומנות בקו צהוב מיועדות להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה על-ידי בעל הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
- 8.2 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של תוספות הבניה עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.3 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק.מ. 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
  - העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 8.4 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית סלל חשמל (למעט קו מתח עליון, תקשורת) (למעט מתקנים סולרניים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.
- 8.5 הצגת פתרון שיאפשר גישה חופשית של כל דיירי הבנין לגג, להנחת דעת מהנדס העיר ועיגונו בהיתר.
- 8.6 קבלת חוות דעת קונסטרוקטיבית של מהנדס שלד, שתוגש למהנדס העיר, לפיה הבנין

הקיים יכול לשאת את תוספת הקומה יוכל לשאת את תוספת הקומה ואת יתר הבניה המבקשת בתכנית.  
 היה ולצורך עמידות הבניין יידרשו חיזוקים שונים תיבחן המשמעות האסטטית של החיזוקים על ידי מהנדס העיר, או מי מטעמו, לעת מתן היתר בניה.  
 8.7 המצאת עזרבות להנחת דעתה של העירייה אשר יבטיחו כי מגיש הבקשה להיתר יעמוד בדרישות החיפוי והפתחים במבנה בהתאם לבניין הקיים.

9. היטל השבחה:

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

חתימות:

**בעלי הקרקע:**

הכהן ידעיה ת.ז. 9666603 - רח' אוסישקין 39 ירושלים. טל: 02-6257515

הכהן דינה ת.ז. 3547759 - רח' אוסישקין 39 ירושלים. טל: 02-6257515

בן צור שלמה ת.ז. 40952 - רח' אוסישקין 39 ירושלים. טל: 02-6244710

רוז אמיל ת.ז. 324455526 - רח' אוסישקין 39 ירושלים. טל: 02-6243050

רוז מגדלינה ת.ז. 64217433 - רח' אוסישקין 39 ירושלים. טל: 02-6243050

*Handwritten signatures of the owners.*

**מגישי התכנית:**

רוז אמיל ת.ז. 324455526 - רח' אוסישקין 39 ירושלים. טל: 02-6243050

רוז מגדלינה ת.ז. 64217433 - רח' אוסישקין 39 ירושלים. טל: 02-6243050

*Handwritten signatures of the applicants.*

**המתכנן:**

**ביקסון בר-דור  
אדריכלים**

רח' הרצוג 71, ירושלים 92622  
טל. 02-6785341 פקס. 02-6790626

*Handwritten signature of the architect.*

ביקסון בר-דור, אדריכלים

רח' הרצוג 71, ירושלים, 92622

טל: 02-6785341

תאריך: 1.11.06

