

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 10121  
שינוי לתכנית מס' 3276  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 10121 שינוי לתכנית מס' 3276, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. נספח הבינוי הינו מחייב לנושא קווי בנין מירביים, מס' קומות מירבי וגובה בניה מירבי, וכן לנושא שיפוע גג הרעפים.
- 3. גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:** כ- 676 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי' הבוכרים, רח' מוסיוף מס' 3, גוש 30085 חלקה 45 שטח בין קואורדינטות אורך - 633100 ל- 633150 לבין קואורדינטות רוחב - 220925 ל- 220975 עפ"י רשת ישראל החדשה הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת בינוי לתוספת קומה (קומה ג') על בנין לשימור לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. (ג) הגדלת שטחי בניה מירביים בחלקה וקביעתם ל- 1631 מ"ר, מתוכם 1471 מ"ר שטחים עיקריים.

- (ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.  
 (ה) הגדלת מס' הקומות המירבי מ – 3 קומות מעל קומת מקלט חלקית ל – 4 קומות מעל קומת מקלט חלקית.  
 (ו) קביעת השימושים המותרים בשטח למגורים ולמסחר.  
 (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 (ח) קביעת הוראות בגין סגירת מרפסות להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3276 וההוראות שבתכנית מס' 10121 זו.

#### 7. כפיפות לתכנית:

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.

#### 8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3276 לגבי אזור מסחרי ובניינים לשימור בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

#### 9. אזור מגורים

##### מיוחד:

- (א) תותר תוספת קומה חדשה (קומה ג') לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.  
 כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1631 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטחי שרות במ"ר			שטח עיקרי במ"ר				
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע מגורים	מאושר		
								מסחר		מגורים
1572	361	1211	101	---	101	1471	361	124	986	מעל מפלס 0.00
59	---	59	59	---	59	---	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
1631	361	1270	160	---	160	1471	361	124	986	סה"כ
								סה"כ מאושר 1110		

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות מעל קומת מקלט חלקית, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ו) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, וכל סטיה ממס' הקומות תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ח) גג הבנין יכוסה ברעפי חימר שרופים.

(ט) 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 וכדו'.

(י) תנאים למתן היתר בניה :

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר ע"י בעל הזכויות בשטח.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רכזת ועדת השימור בעיריית ירושלים ועם מהנדס הוועדה המקומית וקבלת אישורם לרבות לנושאים של עיצוב חזיתות ומיקום מתקנים טכניים ומתקנים משותפים.

(יא) תוספת הקומה תבוצע באופן שכל 2 יח"ד מסביב חדר מדרגות ייבנו בהינף אחד, ובמידה והתוספת תיבנה כאמור, הקיר הגימלוני יצופה באבן טיבעית מרובעת כדוגמת אבן הבנין הקיים.

סגירת המרפסות המסומנים בנספח הבינוי בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

**10. סגירת מרפסות להריסה:**

הבנין המסומן בתשריט ע"י קווים מקבילים צפופים בצבע שחור הינו בנין לשימור ויחולו עליו גם הוראות תכנית מס' 3276 לנושא בנינים לשימור ושיקום.

**11. בנין לשימור:**

- א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית 3276 ותכנית המתאר לירושלים.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

**12. חזית מסחרית:**

**13. אנטנות טלויזיה** בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

**14. קולטי שמש** (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
**על הגג:** (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. 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, 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 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.



חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: אילן 11/7  
 גילקרוב עודד, רח' מוסיוף 3 ירושלים ת"ז: 5845593  
 בעלי קרקע נוספים:  
 לאור נכסים בע"מ חברה 513176701, רח' מוסיוף 3 ירושלים  
 כהן יהודה ורבקה, רח' מוסיוף 3 ירושלים ת"ז: 305018  
 אליאסזאדה מנשה ויפה, רח' מוסיוף 3 ירושלים ת"ז: 209385  
 מתחוף בן ציון, רח' מוסיוף 3 ירושלים ת"ז: 3648826  
 ברכיהו דרור, רח' מוסיוף 3 ירושלים ת"ז: 5980472  
 גילקרוב בנימין ושרה, רח' מוסיוף 3 ירושלים ת"ז: 67509  
 ניסנוב דוד ועליזה, רח' מוסיוף 3 ירושלים ת"ז: 65419  
 צינווירט שרה, רח' מוסיוף 3 ירושלים ת"ז: 025625849  
 פחימה נועם ועידית, רח' מוסיוף 3 ירושלים ת"ז: 5643486  
 שבתאי יוסף ושולמית, רח' מוסיוף 3 ירושלים ת"ז: 5361349  
 גילקרוב עודד ורבקה, רח' מוסיוף 3 ירושלים ת"ז: 5845593

יצחק רוזנבלו אדריכל  
 רח' הגפן 41 אפרת  
 רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
 יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 15.4.07

