

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9384

שינוי לתכנית מס' 3767

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9384 שינוי לתכנית מס' 3767, 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 ו- 1:250 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

נספח הבינוי הינו מנחה למעט לנושאים של מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בנין מירביים, שהינם מחייבים.

**3. גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:** כ- 2440 מ"ר.

**5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' רוממה, רח' אהל יהושע מס' 4,6, גוש 30236, חלקה 119, שטח בין קואורדינטות אורך - 219675 ל- 219750 ובין קואורדינטות רוחב - 633475 ל- 634575 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה, כמפורט להלן:  
1. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע לשם יצירת מקומות חניה חדשים (ע"י חפירה).  
2. קביעת בינוי לתוספת קומה (קומה ה') לשם יצירת 6 יח"ד חדשות.

(ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ד) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח החלקה וקביעתם

ל - 5897 מ"ר, מהם 4473 מ"ר שטחים עיקריים.

- (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 (ו) הגדלת מס' הקומות מ- 5 קומות ל- 6 קומות.  
 (ז) הגדלת מס' יח"ד המירבי מ- 40 יח"ד ל- 46 יח"ד.  
 (ח) קביעת הוראות בגין מבנה גדר, ומדרגות להריסה.

### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3767, וההוראות שבתכנית מס' 9384 זו.

### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים 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 וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3767 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותר בינוי בקומות קרקע (מפלס 0.50 -) לשם חפירת והכשרת מקומות חניה חדשים בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) יותר בינוי לתוספת קומה ה' (מפלס 15.04 +) לשם יצירת 6 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המרביים הם 5897 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן מתוכם 4958 מ"ר שטחים מאושרים:

סה"כ שטחים במ"ר			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ תכנית מס' 3767	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ תכנית מס' 3767	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ תכנית מס' 3767	
4737	854	3883	264	73	191	4473	781	3692	שטחים מעל למפלס 0.00
1160	85	1075	1160	85	1075	---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
5897	939	4958	1424	158	1266	4473	781	3692	סה"כ

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.

(ד) מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 6 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 46 יחידות דיור ותורשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גזון 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 וכדו'.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

2. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר תיקון נזקים שיגרמו לכביש והמדרכה הסמוכים לחלקה ובתוך תחום החלקה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, להבטחת האמור תופקד ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר לטובת עיריית ירושלים (סכום הערבות ייקבע בשלב היתר הבניה).

3. תאום עם אגף תושביה בדבר פיתוח השטח בתוך החלקה המשמש כשטח עם זכות מעבר לציבור.

4. תאום עם מח' הגנות בדבר הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת שתכלול בין היתר גינון ונטיעת עצים בוגרים, ביצוע פיתוח השטח יהיה תנאי למתן טופס 4 / טופס איכלוס.

**10. שטח עם זכות מעבר לציבור:**  
 השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע ירוק הינו שטח עם זכות מעבר לציבור (ראה סעיף 9, ח, 3), בהתאם להוראות תכנית מס' 3767.

**11. מבנה גדר ומדרגות להריסה:**  
 המבנה, הגדר והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני תחילת בניה בשטח נשוא של הבקשה להיתר.

**12. חניה פרטית:**  
 א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיות הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.  
 ב. מיקום החניות כמסומן בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

**13. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**  
 בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**15. קולטי שמש על הגג:**  
 (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**16. 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.

17. 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: עבודת 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: אלימלך פנט, רח' אהל יהושע 4 ירושלים ת"ז : 025151986 טל': 5371891  
 אהרן ארנפלד, רח' אהל יהושע 6 ירושלים ת"ז : 055251235 טל': 5386347

בעלי זכויות בגג:

קוניג ישראל ואסתר, רח' אהל יהושע 4 ירושלים דרכון : EB 123111 , Z 7165018  
 אסטרייכר אהרן ומרים, רח' אהל יהושע 4 ירושלים ת"ז : 317236180 , 317236198  
 פנט אלימלך ומרים הינדא, רח' אהל יהושע 4 ירושלים ת"ז : 025151986 , 032072316  
 יעקובוביץ אהרן ופיגא, רח' אהל יהושע 4 ירושלים ת"ז : 317758621 , 033509597  
 בראון מיכאל יצחק ושיינדל, רח' אהל יהושע 4 ירושלים  
 וינד יצחק יהודה ופרומה פרימט, רח' אהל יהושע 4 ירושלים ת"ז : 0032778391 , 032054371  
 ארנפלד אהרן ומלכה, רח' אהל יהושע 4 ירושלים ת"ז : 055251235 , 057755050  
 הוכהייזר נפתלי צבי ופרידא לאה, רח' אהל יהושע 4 ירושלים ת"ז : 059140715 , 58462102

בעלי קרקע נוספים :

חברת החשמל לישראל בע"מ, בעלזא שיכון ורווחה, אייזנבך אהרן ורוחמה, לנדאו נפתלי ובת שבע, פרסטר שלמה חנוך וגיטה איטה, קוט מאיר, הכט גיטה, לאנגנער אפרים דב וברכה פנינה, גרינוולד אברהם שרגא וחנה, רובינשטיין ישראל חיים, הכט בילה, אדל יושע אלעזר ויוטי, פיין חיים, פירר שמואל דוד וגולדה רייזל, דושינסקי רות, סלומון חיים ורבקה, קוניג ישראל ואסתר, אסטרייכער אהרן ומרים, פנט אלימלך ומרים הינדא, קליין צבי ואסתר, יעקובוביץ אהרן ופיגא, בראון מיכאל יצחק ושינדל, קצבורג אברהם יהושע, גרוסמן מאיר משה, הוכהייזר אברהם, פרסטר אברהם יוסף ורחל דבורה, לנדאו יחזקאל ורבקה יהודית, מושקוביץ אהרן וחיה בילא, גרוסמן אפרים, וינד יצחק יהודה ופרומה פרימט, איגל רבקה, וייס יוסף, פדר ברוך זאב וזירנפלד תמר, שכטר דב וצביה, רוזנפלד אהרן חיים ואסתר, פרוידנברגר איין וביאטריס, דויטש אברהם ושדה, ארנפלד אהרן ומלכה, שפיץ יעקב ורחל, הוכהייזר נפתלי צבי ופרידא לאה.



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

חתימת המתכנן :

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז : 1393787 טל' : 9933021

18.2.07

תאריך :

