

משרד הפנים  
 לשכת התכנון מחוז י-ם  
 29.08.2007  
 נתקבל  
 תיק מס' .....

לש  
 תיק מס'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית המתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9024 א'

שינוי לתכנית מס' 3770

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 9024 א'.  
 שינוי לתכנית מס' 3770.  
 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
  - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - 1.3 שטח התכנית: 0.647 דונם.
  - 1.4 מיקום התכנית:
    - 1.4.1 ירושלים, שכונת גאולים, רח' זבלון מס' 7.
    - 1.4.2 גוש 30014, חלקה 60.
    - 1.4.3 קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה: אורך 220775 ל-220810  
 רחב 629510 ל-629545
- 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 תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).
  - 2.1.3 נספחים: גליון אחד של תכנית בינוי בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).  
 הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע.  
 התכנית הינה מנחה, למעט מס' הקומות, גובה הבנין, שטחי הבניה  
 העיקריים ומספר יחידות הדיור.

לשכת התכנון  
 30-07-2006  
 נתקבל  
 תיק מס'

## 2.2 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית 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 :

תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים לשם הרחבת יחיד קיימת. תוספת בניה לשם הגדלת שטחי שירות בלבד למחסנים וח. מכונות בקומת המרתף, הקיימת בבנין.

שינויים במיקום וגודל חלונות במרתף.

3.2 שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

3.3 קביעת בינוי לתוספת הבניה עבור הרחבת הדיור והגדלת המחסנים.

3.4 קביעת שטחי בניה מירביים לתוספות הבניה ל- 122.00 מ"ר (מתוכם 24.08 מ"ר קיימים בפועל).

3.5 קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.

3.6 הגדלת מסי קומות מירבי מ-3 ל-4 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים) מעל קומת מחסן חלקית.

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 מסי 3770. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה:

שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)												החלקה יעוד	שטח החלקה (בדונם)	מס' יח"ד	הכסית בניה	שטח החלקה	
סה"כ שטחים	סה"כ		מס' קומות		שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים			מותרת						מפלס למפלס
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר		מותרת	מפלס	מותרת			
637.25	122.00	515.25	1	3	30.00	---	30.00	607.25	122.00	485.25	שטחים/קומות מפלס 0.00	0.00	0.00	0.00	4	0.647	מגורים מיוחד
109.44	52.50	56.94	---	1	109.44	52.50	56.94	---	---	---	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00	22%	30%				
746.69	174.50	572.19	1	4	139.44	52.50	86.94	607.25	122.00	485.25	סה"כ						

\* לפי תכנית המתאר לירושלים ותכנית מס' 3770.

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מכללים את כל שטחי הבניה המריבויים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- בפועל קיימים בשטח 508.53 מ"ר שטחים עיקריים.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע צהוב וחום לסיורגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים בלבד.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 **הוראות בינוי ופיתוח:**
- (1) תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים (מפלס +9.43) ותוספת שטחי מרפסות בקומה ב' (מפלס +6.20) הכל לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- (2) תוספת בניה לשם הרחבת שטחי שירות בלבד למחסנים וחדר מכונות בקומת המרתף בבנין.
- (3) שינויים במיקום וגודל חלונות בקומת המרתף (מפלס -2.55).
- (4) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (5) א. קו הבנין המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הוא קו בנין לתוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת יח"ד קיימת.  
 ב. קו הבנין המסומן בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום הוא קו בנין תת קרקעי לתוספת מחסנים.  
 ג. קו הבנין המסומן בתשריט בקו 3 נקודות בצבע אדום הוא קו בנין לתוספות בניה לשם סגירת מרפסות וחישוב שטח פדסט בחדר המדרגות.
- (6) 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 טלויזיה ורדיו וכדומה.
- (7) **תחנת שנאים:**  
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- (8) **אנטנות טלויזיה ורדיו:**  
 בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- (9) **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.

10) מודגש בזה כי עיצוב חזיתות הבנין הינו מנחה בלבד וייקבע סופית לעת מתן היתר הבניה, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלות קווי הבנין, ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת מס' הקומות המירבי, וממגבלת גובה הבנין המירבי.

### 5.3. שלבי ביצוע:

הבניה של תוספת הבניה בקומה ב' ותוספת הקומה המובלעת בחלל הגג תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

### 5.4. סטייה ניכרת:

- 1) מספר יחידות הדיור המצויין בנספח מס' 1 הוא מחייב ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 2) מס' הקומות המירבי המצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית – התשס"ב – 2002).
- 3) גובה הבנין המצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב – 2002).
- 4) קווי הבנין המצויינים בתשריט הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב – 2002).

### 6. חניה פרטית:

מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

### 7. תנאים למתן היתר בניה:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חנייה), להלן תנאים למתן היתר בניה:
- 7.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של תוספות הבניה עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור, לרבות עיצוב הפתחים בבנין, פתיחת ואטימת חלונות קיימים וחדשים בבנין.
  - 7.2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק.מ. 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות 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 אחד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.3. תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל

עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

#### 8. היטל השבחה :

- א. הועדה 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.

חתימת בעלי הקרקע:

02-6526508 .ט	רח' בית הכרם 7 י-ם	05980312-2 .ת.ז.	דן בן עמרם
02-6552508 .ט	רח' זמלון 7 י-ם	0105709-0 .ת.ז.	אשר גרוסברג
02-6730756 .ט	רח' זמלון 7 י-ם	05739423-1 .ת.ז.	אביטל גרוסברג
02-6424157 .ט	רח' הרב עוזיאל 112 י-ם	05888833-0 .ת.ז.	מנשה בנית
02-6731666 .ט	רח' זמלון 7 י-ם	05676382-4 .ת.ז.	יאיר בנית

חתימת מגישי התכנית:

02-6552508 .ט	רח' זמלון 7 י-ם	0105709-0 .ת.ז.	אשר גרוסברג
02-6730756 .ט	רח' זמלון 7 י-ם	05739423-1 .ת.ז.	אביטל גרוסברג
02-6731666 .ט	רח' זמלון 7 י-ם	05676382-4 .ת.ז.	יאיר בנית

חתימת המתכנן:

ביקסון בר-דור אדריכלים  
 אדריכל ואל בר-דור, רישיון מסי 07326  
 רח' הרצוג 71 י-ם  
 02-6785341 .ט

8.6.07  
 ביקסון בר-דור  
 אדריכלים ואל בר-דור  
 רח' הרצוג 71, ירושלים 92622  
 טל. 02-6785341 פקס. 02-6790624

תאריך: 25.6.2006

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מסי  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מסי ביום  
 מינהל וזכנון  
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חקדתי תכנית מסי  
 הועדה המחוזית החליטה לחפסיד את התכנית  
 בישיבה מסי ביום  
 יו"ר הועדה