

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מסי 8974  
שינוי לתכנית מסי 966 ג'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מסי 8974  
שינוי לתכנית מסי 966 ג'  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)  
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)  
גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מסי 1)  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

1115 כ"מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים שכונת הר נוף רח' מנחם מגדל משקלוב מסי 18  
גוש: 30255 חלקה: 153 חלק מחלקה: 152  
שטח בין קואורדינטות אורך 216/525 ל-216/575  
לבין קואורדינטות רוחב 632/675 ל-632/725  
עפ"י רשת ישראל החדשה  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

6. מטרת התכנית:

א. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספות בניה בכל קומות הבנין לשם תוספת מחסני חדשים בקומת מפלס 5.61-, ולשם הרחבות יחיד קיימות בכל יתר הקומות.
2. תוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבות יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.
- ב. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור כדלהלן:  
קו נקודה בצבע אדום לתוספות הבניה שמעל מפלס 0.00  
לקו נקודתיים בצבע אדום לתוספות הבניה שמתחת למפלס 0.00
- ג. הגדלת מסי קומות מירבי מ-6 ל-7 קומות, מעל קומת מחסנים.
- ד. הגדלת שטחים מירביים מ-1890 מ"ר ל-3037,3 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין מדרגות וגדרות 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 מסי 966 ג', 2934 למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תכנית מסי 8974 זו.

## 8. הוראות התוכנית:

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 של התשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

## 9. אזור מגורים 2 בשנויים-בניה למגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 בשנויים, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 966 ג' 2934 לגבי אזור מגורים 2 בשנויים.

ובשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:  
א. יותרו הבינויים הנאים בשטח:

1. תוספות בניה בכל קומות הבנין לשם תוספת מחסנים חדשים בקומת מפלס 5.61- ולשם הרחבות יחיד קיימות במפלסים 3.00 - 0.00 +  
306 + 6.12 + 9.18 + 12.14

2. תוספת קומה עליונה במפלס 15.30+ לשם הרחבות יחיד קיימות בקומה שמתחתיה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה וקו נקודותיים בצבע אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים האמורות לעיל הינם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטח מוצע			שטח קיים			שטח
	סה"כ	שירות	עיקרי	סה"כ	שירות	עיקרי	
מירבי							מתחת ל- 0.00
713	270	147	123	443	260	183	
2298	851	40	837.3	1447	30	1417	מעל 0.00-
3037,3	1147,3	187	960,3	1890	290	1600	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים גם את כל שטחי הבניה שבתוספות הבניה המחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 7 קומות, מעל קומת המחסנים. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מסי 1.

ד. מסי יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 16 יחידות דיור. 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 התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן והיתר בניה בשטח.

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

ו. 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 וכדומה.

ז. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו"ו) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

10. חניה פרטית:

הועדה מקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. גדר מדרגות להריסה:

הגדר: המדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. 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.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. 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.

15. 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.

16. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן-עבודות תשתית) 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 שיגרם לדרך ולמתקן בין על-קרקעי ובין 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

בעלי קרקע:  
מ. מ. י.

ת.ז.	פרטי	משפחה	
58667395	יהודה	עטיה	9
54033253	חיים	גבראל	10
53402715	ישראל צבי	רוזנברג	11
731877	דוד משה	יתאח	12
		מ. מ. י.	13
052334638	יורם	ליור	14
16020752	ליבוש	אולמן	15
2199806	צבי	גודמן	16

ת.ז.	פרטי	משפחה	
08175275	מרדכי	יעקובי	1
47136874	אהרון	מנשה	2
2602276	יעקב	רוזנר	3
5352513	בועז	שגב	4
011970514	שמואל	טייטלבוים	5
12473989	פרנק	זכרי	6
		מ. מ. י.	7
058295510	שמואל	שרייבר	8

חתימת מגישי התכנית  
שמואל טייטלבוים, עטיה יהודה  
רחי משקלוב 18 ירושלים  
טל 6518197 ת.ז. 011970514  
יוסף חדש, רחי אבינדב 17  
טל 5820533 ת.ז. 6-380498

חתימת המתכננים:  
אדי דינה גלר  
רחי רובין 47/2 מפי רשיון 48246  
טל 5712231 ת.ז. 302107289

תאריך  
28.6.07

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 2108  
הועדה המחוזית רחליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2108 ביום 28.6.07  
מינהל תכנון יו"ר הועדה