

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מספר 9284**  
**שינוי לתכנית 3770**  
**תכנית מתאר מפורטת**

**1 שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 9284 שינוי לתכנית 3770 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

**2 מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),  
 גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 250: 1 (להלן: התשריט),  
 גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 100: 1 (להלן: נספח מס' 1),  
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3 גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4 שטח התכנית:**

630 מ"ר

**5 מקום התכנית:**

ירושלים, שכ' בקעה, רח' דרך בית לחם 45  
 גוש: 300'3 חלקה: 53  
 שטח בין קואורדינטות אורך 629/450 ל- 629/500  
 בין קואורדינטות רוחב 221/050 ל- 221/100  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6 מטרות התכנית:**

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד
- ב. לאזור מגורים מיוחד.
- ג. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת גג של בנין מס' 1 לשם הרחבת יח"ד קיימת. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- ה. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 55.80 מ"ר, מהם 55.80 שטחים עיקריים ו- 0 שטחי שרות וקביעת שטחי בניה מירביים בחלקה ל- 644.35 מ"ר מתוכם 625.77 מ"ר שטחים עיקריים ו 18.58 מ"ר שטחי שרות.

1. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 2. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה לציבור ולתשתיות.

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' 3770 וההוראות שבתכנית מס' 9284 זו.

8 הוראות התכנית:

ההוראות 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 תכלת הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת בניה בקומת גג של בנין 1 ( מפלס +810) לשם הרחבת יחיד קיימת. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 ב. שטחי הבניה המירביים הם 644.35 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

בנין מס' 1

סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
593.66	55.80	537.86	18.58	-	18.58	575.08	55.80	519.28	שטחים מעל מפלס ה-0.00
22.62	-	22.62	-	-	-	22.62	-	22.62	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
616.28	55.80	560.48	18.58	-	18.58	597.70	55.80	541.90	סה"כ

בנין מס' 2

סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
28.07	--	28.07	--	--	--	28.07	-	28.07	שטחים מעל מפלס ה-0.00
--	--	--	--	--	--	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
28.07	--	28.07	--	--	--	28.07	-	28.07	סה"כ

טבלה מסכמת לכל החלקה.

סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
621.73	55.80	565.93	18.58	-	18.58	603.15	55.80	547.35	שטחים מעל מפלס ה-0.00
22.62	-	22.62	-	-	-	22.62	-	22.62	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
644.35	55.80	588.55	18.58	-	18.58	625.77	55.80	569.97	סה"כ

הערות לטבלה:

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

- ג. מס' הקומות המירבי של בנין מס' 1 יהיה 3 קומות. מס' הקומות המירבי של בנין מס' 2 יהיה קומה אחת. גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ד. מס' יח"ד המירבי בבנין מס' 1 יהא 5 יח"ד. מס' יח"ד המירבי בבנין מס' 2 יהא יח"ד אחת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זאת ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל תשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רכזת ועדת שימור לענין קביעת סוג אבן הבניה, הסיתות, הגוון והכיחול בהתאם לבנין הקיים.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום חזיתות, וחומרי הגמר עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ח. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש שחור הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור ולתשתיות ללא הגבלת זמן או מקום ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל תשבונם.
- ט. סטיה ניכרת: כל תוספת יחידת דיור, שינוי בקווי בנין, תוספת קומות או תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- י. הריסה המסומן בקו צהוב, יסומן להריסה כתנאי למתן היתר בנייה ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה.

חניה פרטית:

10.

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

11.	בנין לשימור:
הבנין המסומן בתשריט בעיגול אדום הוא בנין לשימור וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 3770 לגבי בנין לשימור	
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 כלשהיא.	
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 שנה 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 ע"י 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 ולכל מתקן 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.	

חתימות:

א. בעלי הקרקע:

- ..... חלקת משנה 1 : ברקמן דעה (ת.ז. 5366669)  
דרך בית לחם 45 ירושלים
- ..... חלקת משנה 2 : חיים דניאלה (ת.ז. 1144873)  
דרך בית לחם 45 ירושלים
- ..... חלקת משנה 3 : ברקמן דעה (ת.ז. 5366669)  
דרך בית לחם 45 ירושלים
- ..... חלקת משנה 4 : בטון ג'נט (ת.ז. 4/364563)  
דרך בית לחם 45 ירושלים
- ..... חלקת משנה 5 : דומן יהודית (ת.ז. 973492)  
דרך בית לחם 45 ירושלים
- ..... חלקת משנה 8 : סלימן ג'נט (ת.ז. 6779096)  
דרך בית לחם 45 ירושלים

ג'נט סלימן

ג'נט סלימן

מ.כ.ה. 11000

ב. מגישי התכנית:

סלימן ג'נט (ת.ז. 6779096)  
דרך בית לחם 45 ירושלים

ג. המתכנן:

אדריכל מיכאל אברהמסון (ת.ז. 58749938)  
רח' הרכבת 41, בקעה - ירושלים  
טל: 6720890

תאריך: 20.01.2009

