

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 3239 א'  
ושינוי מס' 01/1 לתכנית מס' 3239 ו-3232  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית :**

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3239 א'.  
שינוי מס' 01/1 לתכנית מס' 3239, 3232  
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),  
גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100.  
(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 :**

כ - 1136 מ"ר.

**5. מקום התכנית :**

ירושלים, שכי גונן, רח' רשב"ג מס' 3.  
גוש : 30173  
חלקה : 63  
חלק מחלקה 68.

שטח בין קואורדינטות אורך 220115 ל- 220185  
לבין קואורדינטות רוחב 629515 ל- 629580  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית :**

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן ובהתאם לנספח הבינוי :
1. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות תחתונה ואמצעית, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות אלה.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.
- ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל - 1300 מ"ר.
- ה. הגדלת מסי הקומות המירבי מ- 2 קומות ל- 3 קומות, מעל קומת מחסנים.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים גדרות 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 מסי' 3239, 3232 וההוראות שבתכנית מסי' 3239 א' 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 2 :**

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מסי' 3239 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :
- א. תותרנה תוספות בניה בבנין הקיים כמפורט להלן :
1. תותר תוספת בניה בקומה תחתונה (במפלס +1.00) ובקומה אמצעית (מפלס +3.80) לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן קומות.
2. תותר תוספת קומה עליונה במפלס +6.80 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מסי' 1, בהתאם לקיים בשטח ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, לתוספות בקומה התחתונה ובקומה האמצעית ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום לתוספת הקומה.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 1300 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
791	309	1100	120	120		791	429	1220	שטחים מעל למפלס ה-0.00
					80			80	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
791	309	1100	200	120	80	791	429	1300	סה"כ

#### הערות 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.

ג. מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות מעל קומת מחסנים.

גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מסי יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 8 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחיד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

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

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת תכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.  
ז. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בשלבים. כל קומה תבוצע בשלב אחד בהינף אחד.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם מחלקת תברואה.

2. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה. הוראות בעניין פיתוח השטח הציבורי הגובל

בחלקה (סלילת מדרכה, הורדת גדרות וכו') יינתנו לעת מתן היתר בניה ע"י אגף הדרכים.

3. ראה סעיף 12 להלן.

4. לא ינתן כל היתר לבניה בקומת הקרקע בשטח המגורים שבתכנית, אלא לאחר הריסה בפועל

של כל הגדר המסומנת להריסה בנספח מס' 1 ובתשריט, בתחום השטח הפתוח הציבורי שבתכנית ע"י מגישי התכנית וקבלת אישור בכתב מהמח' לפיקוח על הבניה בדבר השלמת ביצוע ההריסה כאמור.

5. הגשת תכנית לפיתוח שטח ציבורי פתוח לאישור האגף לשיפור פני העיר, הביצוע יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

**10. שטח פתוח ציבורי :**

השטח הצבוע בצבע ירוק בתשריט הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. ראה סעיף 9 (ח) 4 לעיל.

**11. חניה פרטית:**

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

**12. גדר מדרגות להריסה:**

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

**13. דרכים:**

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.  
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
ב. ראה סעיף 9 (ח) 2 לעיל.

**14. הפקעה:**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**15. 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.

**16. אנטנות טלויזיה ורדיו:**

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

**17. 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.

**18. היטל השבחה:**

- א. הועדה 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.

**19. תשתית :**

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או 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 שייקבע ע"י מהנדס העיר.  
 מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים.  
 כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
 ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות :

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להפנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם מנו הסכם מתאים בגינו, ואין החתימה על ע"ד לא תוקצה השטח ונחתם מנו הסכם מתאים הנדרש ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה וע"ד כל דיון. למען הסר ספק נוצרה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דיון.  
**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

13-08-2002

חתימה

תאריך

מגישי התכנית : יהודיע עמיר

רח' רשב"ג 3

טל. 01-6791125

11.8.02

תאריך

חתימה

המתכנן : שושי קינן

רח' הנד 25

טל. 02-6421778

7.8.02

תאריך

קינן-אדריכלים

רח' הנד 25, ירושלים

02-6421778

02-6416035

חתימה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 3929  
 הועדה המתוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1408 ביום 29.10.02  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 3929  
 הועדה המתוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 1408 ביום 29.10.02  
 יו"ר הועדה