

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 9260**  
**שינוי מס' 43/03 לתכנית המתאר המקומית ירושלים**

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מס' 9260, שינוי מס' 43/03 לתכנית המתאר המקומית ירושלים (להלן: התכנית).  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי מנחה, 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 בתכנית הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ-294 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכונת גאולה, רחוב מלאכי 2  
גוש: 30081 חלקה: 114

שטח בין קואורדינטות רוחב 632.900 ו-632.975, ובין קואורדינטות אורך 220.550 ו-220.600. הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
2. קביעת חזית מסחרית.
3. קביעת בינוי להרחבת חנויות בקומת הקרקע.
4. קביעת בינוי להרחבת דירה בקומה א.
5. קביעת בינוי למחסן בקומת מרתף.
6. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.
7. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 502.93 מ"ר.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

**7. כפיפות לתכנית**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית זו מס' 9260.

**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 צהוב עם קווים אלכסוניים הוא אזור מגורים 3 מיוחד עם חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית, לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת בניה להרחבת חנויות בקומת הקרקע.  
 (ב) תותר תוספת בניה בקומה א' לשם הרחבת דיור, הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 (ג) תותר בניית מחסן בקומת המרתף הכל בהתאם לנספח מס' 1.  
 (ד) שטחי הבנייה המירביים בשטח החלקה הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרדות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
435.42	---	---	---	435.42	85.02	350.40	מעל 0.00
67.51	---	---	---	67.51	67.51	---	מתחת 0.00
502.93	---	---	---	502.93	152.53	350.40	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.

(ה) מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 2 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ז) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

**10. הערה:**

מורדגש בזאת כי כל הוראות תכנית המתאר המקומית שלא שונו במפורש בתכנית מס' 9260 נשארות בעינן, ללא שינוי.

**12. חניה פרטית:**

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

**14. תחנות שנאים:**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

**15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

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

**16. 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.

**17. היטל השבחה:**

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצע היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**18. תשתית:**

מגישי הבקשה להיתר 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 בניצוץ הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי 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 התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4

דוד גולד

אשר מזוז  
רח' ניסנבויס 9  
ירושלים  
טל': 6536904-02  
ת.ז.: 69821858

חתימת בעלי הקרקע  
ומגישי התוכנית:

נפתלי פלינק  
אודיכל מ.ר. 83393

נפתלי פלינק  
רח' עזריאל 1  
ירושלים  
טל': 6510879-02  
ת.ז.: 313657595

חתימת המתכנן:

תאריך: 10.06.04

משרד הפנים מחוז ירושלים  
דוד גולד  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית  
דוד גולד ביום 18.6.04  
בישיבה מס' 185  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה