



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' מק / 9035

שינוי מס' 03 / 01 לתוכנית מס' 2267

שינוי מס' 03 / 01 לתוכנית מס' 3423

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא, תוכנית מס' מק / 9035.
שינוי מס' 03 / 01 לתוכנית מס' 2267.
שינוי מס' 03 / 01 לתוכנית מס' 3423.
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.
(להלן: התוכנית).

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התוכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 250:
(להלן: התשריט)

גיליון אחד של תכנית בניי הערוך בקנה מידה 1:100.
(להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 685 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכי רוממה, רחוב המון מס' 3 (הבית הידוע כבית המון).
גוש: 30075, חלקה: 17.

שטח בין קואורדינטות אורך 219425 ל- 219500.

לבין קואורדינטות רחב 633050 ל- 633125.

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התוכנית:

א. קביעת בינוי לתוספות בניה לבנין הקיים בשטח והמיועד לשימור, כמפורט להלן:

1. התרת הריסת תוספות בנייה שאינן מן הבניה המקורית.

2. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.

3. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה חלקית לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה.

הכל ללא שינוי בזכויות הבנייה המאושרות בשטח ובהתאם לנספח בינוי.

ב. שינוי בקווי בניין מאושרים בשטח וקביעת קווי בנין חדשים לתוספות כאמור.

ג. הגדלת מספר הקומות המרבי משתי קומות לשלוש קומות, מעל מפלס ה- 0.00.

ד. קביעת הוראות בינוי פיתוח ושימור, וקביעת תנאים למתן התר בניה בשטח.

ה. קביעת הוראות בנין גדרות ותוספות בניה שאינן מן הבניה המקורית להריסה.

ו. קביעת הוראות בנין עצים להעתקה ולעקירה.

7. כפיפות לתוכנית :

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 2267, 3423, והוראות שבתכנית מס' מק / 9035 זו.

8. הוראות התוכנית :

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 – אזור לשימור :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם צמדי קווים מקבילים שחורים הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2267 לגבי אזור מגורים 2 – אזור לשימור, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

א. הבניין הקיים בשטח התכנית הוא בניין המיועד לשימור ע"פ תכנית מס' 3423 וחלות עליו ההוראות הבאות :

1. לא תותר הריסת הבניין.
2. תותר הריסת תוספות בנייה שאינן מן הבנייה המקורית כמסומן בתשריט וכמפורט בנספח מס' 1.
ראה סעיף 12 להלן.
3. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין המיועד לשימור, למעט המפורט בסעיף (ב) להלן, ולא יותר שינוי באופי ובסגנון הארכיטקטוני של הבניין המקורי, לרבות סוג האבן, הפתחים, הרחבות, הסיתות, כיחול, צבע, סורגים, שערים, ריצופים, מעקות, רעפים, אלמנטים של בטון יצוק, גדרות, אלמנטי מדרגות, עבודת אבן של פינות ופתחים וכדומה.
4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח החלקה, כמפורט בסעיף (ב) להלן ישופצו, ישוקמו וינוקו חזיתות הבניין המיועד לשימור, תוך שימוש באלמנטים קוריים בחומרי בנייה זההים לקיים, לרבות סוג בטון באלמנטי המרפסת, סוג עץ במסבכי הגג, רעפי צמנט כדוגמת הקיים, רצפות יצוקות, טיפול בטובה במסדיים וכדומה.

5. יותר שינויים פנימיים בבניין, במידה ואינם פוגעים בצורתו החיצונית ובמידה ואינם משנים את אופי האתר לשימור.

6. ראה סעיף י (1) להלן.

ב. תותרנה תוספות בניין כמפורט להלן :

1. תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס $0.00 = 828.92$) - 1 - א' (מפלס $+3.08$), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.
2. תותר תוספת קומה עליונה (מפלס $+6.08$) חלקית לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה.
הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
מודגש בזאת, כי תוספות הבנייה כאמור לעיל, תבוצענה בסגנון ובמרכיבים התואמים את אופיו וסגנונו הארכיטקטוני של האתר לשימור, לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות, כיחול, גוון האבן וכיו"ב.

ג. שטחי הבנייה המרביים בשטח יהיו כמפורט בטבלה להלן.

מודגש בזאת כי אין בשטחי הבנייה המפורטים להלן משום הגדלה של שטחי הבנייה המאושרים בשטח ע"פ תכנית 2267, וכי מיצוי זכויות הבנייה הנותרות בחלקה, יהיה כפוף לתכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח והעולה בקנה אחד עם הוראות השימור שבתכנית מס' מק / 9035 זו.

| סה"כ במ"ר | שטחי שרות (במ"ר) | שטחים עיקריים (במ"ר) | |
|--------------|------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 537 | 15 | 522 | שטחים מעל למפלס ה - 0.00 |
| 69 | 69 | - | שטחים מתחת למפלס ה - 0.00 |
| 606 | 84 | 522 | סה"כ |

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- ד. מודגש בזאת כי פרטי נספח הבינוי המתייחסים לבניין הקיים המיועד לשימור הינם פרטים מחייבים.
פרטי נספח הבינוי המתייחסים לתוספות הבנייה המבוקשות בתכנית הנם מנחים. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר בהתאם לני"ל שינויים אדריכליים בלתי מהותיים, לעת מתן היתר הבנייה.
- ה. מסי הקומות המרבי של הבניין יהיה 3 קומות מעל מפלס ה - 0.00.
גובה הבניה המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ו. מסי יח"ד המרבי בבניין לא יעלה על שתי יח"ד.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי מקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ז. הבניה המוצעת בתכנית תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.
- ט. שלבי הביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- י. תנאים למתן היתר בניה:
- 1) תאום עם מהנדס העיר ורכות הוועדה לשימור בעיריית ירושלים וקבלת אישור לנושאים של תכנון הבינוי והעיוב האדריכלי של הבנין, לרבות אופיים וגודלם של הפתחים, רמת פירוט הבינוי בהיתר הבניה, סוג גוון סיתות אבן, טיפול בגדרות ושערים, ריצופים, סורגים ומעקות, רעפי גג וכו'.
 - 2) תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר עקירה והעתקת עצים, ראה להלן סעיפים 13 ו-14. ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ולאחר תשלום אגרה כנדרש לשביעות רצון המחלקה לשיפור פני העיר. לא יינתן טופס 4 / או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל.
 - 3) הגשת תכנית אינסטלציה לאישור חברת הגיחון.
11. חניה פרטית:
- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
 - ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
12. תוספות בניה שאינן מהבניה המקורית וגדרות להריסה:
תוספת הבניה שאינן מהבניה המקורית והגדרות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. עצים לעקירה:

העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו ע"י מגישי התכנית, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

14. עצים להעתקה:

העצים המתוחמים בתשריט בצבע אדום מיועדים להעתקה ויועקרו ע"י מגישי התכנית לאחר תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

15. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין 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.
- בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- 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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתיות:

מגישי התוכנית 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 על ידי מהנדס העיר.

מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

משפחת קריגר,
מר משה קריגר
סנהדריה המורחבת 110 / 14 ירושלים
טלפון 5829296 - 02 פקס 9721726 - 03
ת.ז. 059148494

חתימת בעלי הקרקע:

מ. קריגר
ד. קריגר
Hana Krieger
Leon Krieger

משפחת קריגר,
מר משה קריגר
סנהדריה המורחבת 110 / 14 ירושלים
טלפון 5829296 - 02 פקס 9721726 - 03
ת.ז. 059148494

חתימת מגישי התוכנית:

מ. קריגר
ד. קריגר
Hana Krieger
Leon Krieger

מראן רהן, אדריכלים בע"מ
רח' הארזים 28, מבשרת ציון ג'
טל' 5333885 / 07 02-5333973

מריאן כהן - אדריכלים בע"מ
רח' הארזים 28 מבשרת ציון 90805
טל 5333885 - 02 פקס 5333973 - 02
ח.פ. 5 - 198284 - 51

חתימת המתכנן:

תאריך: 05.08.2004

משרד הפנים
לשכת הייכנון מחוז ירושלים
21-11-2004
נתקבל
תיק מס'

ועדה מקומית כולס
אישור תכנית מס' 9085
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 13/04 ביום 14.6.04
סמנכ"ל חכנון
יורה גדה