

5

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7914

שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 3449

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7914. שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 3449. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של התשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: תכנית בינוי - נספח מס' I). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול שבתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 246 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת ארנונה, רחוב רבדים מס' 30. גוש: 30139. חלקה: 273, חלק מחלקה 247. שטח בין קואורדינטות אורך 220800 ל- 220900 ובין קואורדינטות רוחב 628300 ל- 628400. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד.
  - ב. קביעת הבנויים הבאים בשטח:
    1. תוספת בניה בקומת מסד לשם תוספת הרחבת יחידת דיור ולשם תוספת מחסן.
    2. תוספות בניה בקומות קרקע וראשונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בבניין.
    3. שימוש בגג תוספת בניה מוצעת בקומה ראשונה כמרפסת בקומה השנייה.
    4. תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים לשם הרחבת דיור קימת בקומה שמתחתיה... כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
  - ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
  - ד. הגדלת שטחי בנייה מרביים וקביעתם ל- 519.38 מ"ר מתוכם 355.65 מ"ר שטחים עיקריים ו- 163.73 מ"ר שטחי שירות.

ה. הגדלת מספר קומות מ-3 ל-4 קומות מעל קומת מסד.

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**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' 3449 וההוראות שבתכנית מס' 7914 זו.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור מכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**9. אזור מגורים 2 מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3449 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבנויים הבאים בשטח:

1. תוספת בניה בקומת המסד (מפלס -2.55) לשם הרחבת יח"ד קיימת ולשם תוספת מחסן.

2. תוספת בנייה בקומות: קרקע (מפלס +0.00) וראשונה (מפלס +2.98) לשם הרחבות יח"ד קיימות בבניין.

3. שימוש בגג תוספת הבניה המוצעת בקומה ראשונה כמרפסת בקומה השניה (מפלס +5.96).

4. תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים (מפלס +8.94) לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 519.38 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שרות במ"ר			סה"כ		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים מעל למפלס ה-0.00	184.97	132.02	316.99	22.5	—	22.5	207.47	132.02	339.49
שטחים מתחת למפלס ה-0.00	—	38.66	38.66	117.45	23.78	141.23	117.45	62.44	179.89
	184.97	170.68	355.65	139.95	23.78	163.73	324.92	194.46	519.38

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. מספר הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות, מעל קומת מסד.

גובה הבניין המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות דיור המרבי בבניין/ בחלקה / במגרש יהא 4 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית 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 בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אבל גג הבנין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ה. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם האגף לתברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.
2. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת.
3. הפקדת ערבות בנקאית לטובת עיריית ירושלים להבטחת שיקום כל נזק שיגרם לשטחים ציבוריים סמוכים לשטח נשוא התכנית. הערבות תופקד ע"י מגישי התכנית וגובהה יקבע לעת מתן היתר הבניה.

10. חניה פרטית: הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.

11. מעבר ציבורי להולכי רגל:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בדיו שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל, כמו כן יותר מעבר לחלקה 273 לרכב מוטורי, הכל ללא הגבלת זמן ומקום.

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. אנטנת טלוויזיה ורדיו: בכל בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת שהיא.

14. קולטי שמש על גג: א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. היטל השבחה: א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר בניה 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 ניקוז ו/או תא בויב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל 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 ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק ששייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ב ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. ביצוע כל העבודות/ התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים  
רח' יפו 216 בניין שערי העיר, ירושלים

מגישי התכנית:

1. שם: זינו תקווה	ת.ז.: 72129737	חתימה:	<i>[Handwritten Signature]</i>
2. שם: אסא אבשלום	ת.ז.: 42486643	חתימה:	<i>[Handwritten Signature]</i>
3. שם: ששון מזרחי	ת.ז.: 54903687	חתימה:	<i>[Handwritten Signature]</i>
4. שם: סדון פאול	דרכון מס': VC 913787	חתימה:	<i>[Handwritten Signature]</i>

320993850

מתכנן:

אילן אפרת - אדריכל  
יחידה 14 בנקעה, ירושלים  
טל: 02-6744030

שם: אילן אפרת - אדריכלים ומתכנני ערים. חתימה: *[Handwritten Signature]*  
 ת.ד. 4248 ירושלים 91042 רח' יהודה 14 ירושלים  
 שם: צבי רוזנבלום  
 כתובת: ת.ד. 2716 ירושלים 91026  
 מרכז כלל רח' יפו 97 ירושלים טל: 02-6236181 פקס: 02-6235814

נובמבר 2003

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 494  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1004 ביום 12.9.03  
 סמנכ"ל תכנון *[Handwritten Signature]*  
 יו"ר הועדה *[Handwritten Signature]*

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 494  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 1004 ביום 30.7.03  
 יו"ר הועדה *[Handwritten Signature]*