

**מחוז ירושלים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7647

שנוי \_\_\_\_\_ לתכנית מס' 3028

(שינוי תכנית המתאר המקומית)

**1. שם התכנית**

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7647.

שנוי \_\_\_\_\_ לתכנית 3028.

התכנית כוללת הוראות של תכנית ממורטת (להלן: "התכנית").

**2. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב

(להלן: "הוראות התכנית").

גליון אחד של התשריט הערוך בקני"מ 1:250

(להלן "התשריט").

וגליון אחד של תכנית בינוי מנחת, למעט לתוספת השטחים, הערוך בקני"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**

1354 מ"ר.

**5. מקום התכנית**

ירושלים, שכונת הר נוף, רחוב חכם שמעון אגסי מס' 4.

גוש: 30255 חלקה: 71 מגרש: 455 עפ"י תכנית מס' 3028.

שטח בין קואורדינטות אורך: 216625 ל - 216675

לבין קואורדינטות רוחב 632575 ל - 632625

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

**6. מטרות התכנית**

- א. התרת שינוי שימוש של שטח שירות לשטח עיקרי, במפלס 5.72 – לשם הרחבת יח"ד קיימת, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת בנוי להרחבת דירה קיימת בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעת שטח מרבי לתוספת הבניה כאמור ל – 51.6 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**7. כפיפות התכנית**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: "תכנית מתאר") לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3028 וההוראות שבתכנית 7647 ז.

**8. הוראות התכנית**

הוראותיה של התכנית 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 התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**9. אזור מגורים 2 בשינויים**

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 בשינויים וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3028 לגבי אזור מגורים 2 בשינויים, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי במפלס 5.72 – לשם הרחבת יח"ד קיימת, הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה לתוספת הבניה, כאמור, הם 51.6 מ"ר, בהתאם למפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
51.6	-	-	51.6	51.6	סה"כ

- השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת תוספת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, כשטחים עיקריים.
- ג. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה, כאמור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ד. הבניה תבצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות, וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ה. שלבי הביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ו. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור וחלות עליו הוראות סעיף מס' 25 בתכנית 3028.

#### **10. חניה פרטית**

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

#### **11. תחנת שנאים**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 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.

#### **12. אנטנות טלוויזיה ורדיו**

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

#### **13. 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.

#### **14. היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר השבחה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי התכנית 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 תשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי התכנית 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 וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצועו 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.

**חתימת בעלי הקרקע:**

מ.מ.י

רח' יפו 216, ירושלים

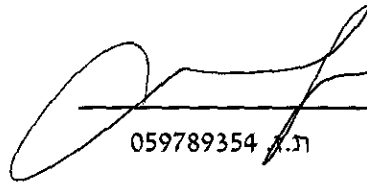
טל: 5318888

**חתימת מגישי התכנית:**

יוסף חברוני

רח' אגסי 4/7, ירושלים

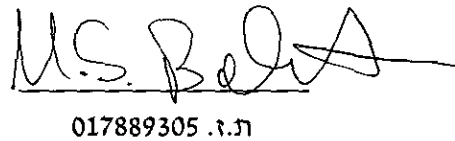
טל: 02-6523839

  
ת.ז. 059789354

ישעיהו באקשט

רח' חי טייב 66/11, ירושלים

טל: 02-6536575

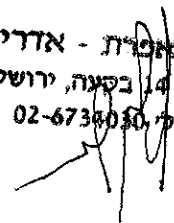
  
ת.ז. 017889305

**חתימת המתכנן:**

אילן אפרת אדריכל – רשיון 08176

טל: 6734030 פקס: 6718199

רח' יהודה 14 בקעה ירושלים

ת.ז. 0505941 אילן אפרת - אדריכל  
יהודה 14 בקעה, ירושלים  
טל: 02-6734030  


תאריך: 12/04

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 7604  
הועדה המוויזית החליטה לאשר את התכנית  
בשינוי מס' 8104  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה