

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7805

שנוי מס' 60/00 לתכניות המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:** תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7805 שינוי מס' 60/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1); כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:** הקן הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:** כ- 376 מ"ר.

**5. מקום התכנית:** ירושלים שכי כרם אברהם, רח' עובדיה 11. גוש 30082 חלקה 56, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת קרקע, ובקומה א', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות אלה בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ב' לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת בקומה בהתאם לנספח הבינוי.  
(ד) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ב' ו-ג' לשם תוספת 3 יחידות בניה לתוספת הבינוי.  
(ה) קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.  
(ו) הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות.  
(ז) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 863 מ"ר.  
(ח) קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ט) קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

(י) קביעת חניה בשטח החלקה.

**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 7805 זו.

**8. הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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 3**

#### **מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע, בקומה א', ובקומה ב', לשם הרחבות יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותרנה תוספות בניה בקומה ב' ו-ג' לשם תוספת 3 יח"ד בהתאם לנספח מס' 4 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) מס' הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 836 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
835.73	497.57	338.16	39.90	39.90	---	795.83	457.67	338.16	מעל למפלס 0.00

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים של תוספת הבניה שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.

(ה) מס' יח"ד בבנין יהא 8 יח"ד. מודגש בזאת כי תותר תוספת של 3 יחידות דיור חדשות לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ח) כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח יבוצע פיתוח שטח בתחומי החלקה כמפורט בנספח מס' 1 ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם הכולל בין היתר שתילת עצים בוגרים בשטח החלקה בתיאום עם מח' שפע בעיריית ירושלים.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א.
2. תיאום עם מחלקת הביוב בעיריית ירושלים
3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית באגף המים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(י) במידה והרחבת הדירות בקומת הקרקע ובקומה א' לא תבוצע התוספת בקומה ב' ו-ג' תיבנה בקונטר הבנין הקיים בלבד.

**10. גדר להריסה:** הגדר המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה, ותיהרס ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח.

**11. אנטנות טלויזיה** בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של **ורדיו:** אנטנה נוספת כל שהיא.

**12. קולטי שמש :**

- על הגג :**
- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**13. 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.

**14. היטל השבחה :**

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**15. תשתית :**

מגישי התכנית 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 הני"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) 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 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 וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע 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 ומגישי התכנית ע. כר  
שמחה הכט, רח' צפניה 42 ירושלים ת"ז : 051133759 טל : 5386383

**נפתלי פלינק**  
**אדריכל מ.ר. 83395**  
חתימת המתכנן  
נפתלי פלינק ת.ז. 313657595 רח' עזריאל 1 י-ם טל : 6510482

תאריך : 15.10.01

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4805  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 10 ביום 10.10.01  
סמוכיל תכנון  יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 4805  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 10 ביום 10.10.01  
יו"ר הועדה