



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7303  
שנוי מס' 4/99 לתכנית מס' 1042  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7303, שינוי מס' 4/99 לתכנית מס' 1042 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנ"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: כ-726 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית וגן, רח' משולם ראט 1, גוש 30341 חלקה 103;  
שטח בין קואורדינטות אורך 167850 ל-167890  
לבין קואורדינטות רוחב 130050 ל-130100;

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות דיור קיימת בקומתו העליונה, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) הגדלת מספר הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות.

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת בניה בשטח ל-120.00 מ"ר.

(ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

(ו) קביעת שטחי חניה פרטית.

(ז) קביעת עציס לשימור.

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' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 7303 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, 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

מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומתו העליונה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) מספר הקומות המירבי יהא 5 קומות, כמפורט בנספח מס' 1. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספת בניה יהיו 120.00 מ"ר, כמפורט בטבלה דלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
119.91	7.52	7.52	--	112.39	112.39	--	שטח מעל למפלס 0.00
--	--	--	--	--	--	--	שטח מתחת למפלס 0.00
119.91	7.52	7.52	--	112.39	112.39	--	סה"כ:

השטחים המפורטים בטבלה זלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספת הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ד) מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספת הבניה האמורה לעיל, ולהבטחת האמור לעיל ירשום מגיש הבקשה להיתר הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה.

(ה) מתקנים משותפים הנמצאים על גג הבנין יועברו ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבונו לגג התוספת. כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים.

2. הריסת סגירת המרפסות של מגישי הבקשה להיתר המסומנות בצהוב להריסה על-גבי נספח הבינוי.

(ז) הבניה תהיה באבן מסוג סיתות, גוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ח) הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים. מודגש בזאת כי שלבי הביצוע הינם הוראה ארכיטקטונית, וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.

10. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

11. עצים לשימור: העצים המסומנים באדום ע"ג התשריט הם עצים לשימור.

12. דרכים: (א) תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והוועדה

המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בִּשְׂטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

16. אנטנות טלוויזיה

ורדיו: בכל בנין 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.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

18. 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 הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 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.

חתימות:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

אברהם שפיצר, ת"ז 2227029,

רח' משולם ראט 1 ירושלים, טל' 6420962:

ב. ע. ק. ס.

צבי לנדמן, ת"ז 22150338,

רח' משולם ראט 1 ירושלים, טל' 6434183:

צ. א. א. א.

בעלי הקרקע

הנוספים:

אלחנן שווימר, מ. א. ל. כ. ט. יוסף גלינר, יוסף שטיינברג, יונתן פיררה

*[Handwritten signatures]*

המתכנן:

ולנטין אילין, אדריכל, ת"ז 30659844,

גוטל ושות' אדריכלות ובנוי, רח' בית וגן 111 ירושלים (02)6430045

2.4.02

תאריך:

