

1

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מס' 7176 א'**

**שינוי מס' 1 / 02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7176 א', שינוי מס' 1 / 02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.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- 110 מ"ר.

5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכ' מאה שערים, רח' מאה שערים מס' 30, גוש 30063, חלקה 61,  
שטח בין קואורדינטות אורך 221.150 – 221.175  
לבין קואורדינטות רוחב 632.700 – 632.750  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. **מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת הבנויים הבאים בשטח:

(1) תותר הגדלה של השטח המסחרי במפלס  $0.00 + (779.87)$ , לשם הרחבת חנות קיימת.

(2) תותר תוספת חדר מדרגות בחזית הדרום- מזרחית של הבניין.

(3) תותר תוספת 2 קומות לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות.

(4) תותר בניית מחסן בקומת מרתף (במפלס  $+ 1.65$ )

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה המוצעות, כאמור.

לרבות בניה בקו בנין אפס בשלוש החזיתות.

(ד) הגדלת מספר הקומות המרבי מ- 2 קומות ל- 4 קומות.

(ה) הגדלת מספר יחידות הדיור בחלקה מ- 1 ל- 3 יחידות דיור.

(ו) הגדלת שטחי בניה מרביים בחלקה וקביעתם ל- 359.20 מ"ר.

(ז) קביעת הוראות בגין חזית מסחרי.

(ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ט) ביטול הוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים בדבר חובת הסכמת

השכנים לבניה בקיר משותף.

(י) קביעת הוראות בגין מדרגות וגדר להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 7176 א' זו.

7. כפיפות לתכנית:

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 מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו.

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) תותר הגדלה של שטחי מסחר במפלס  $0.00 + (779.87)$ , לשם הרחבת חנות קיימת, בהתאם לנספח מס' 1 ותחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(ב) תותר תוספת בניה חדר מדרגות בחזית הדרום-מזרחית של הבנין, בהתאם לנספח מס' 1 ותחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(ג) תותר יציאה לגג הבנין מחדר המדרגות בחזית הדרום-מזרחית של הבנין, בהתאם לנספח מס' 1 ותחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(ד) תותר תוספת שתי קומות במפלס  $7.15 + (787.02)$  ובמפלס  $10.15 + (790.02)$  לשם הוספת 2 יחידות דיור חדשות. בהתאם לנספח מס' 1 ותחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(ה) תותר תוספת מחסן בקומת מרתף, במפלוס 1.65 + (781.52), בהתאם  
 לנספח מס' 1 ותחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים  
 בצבע אדום.  
 (ו) שטחי הבניה המרביים הם: 359.20 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ
	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ				
359.20	219.20	140.00	54.20	54.20	-	305.00	165.00	140.00	במפלוס ±0.00 ומעליו	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	מתחת למפלוס ±0.00	
359.20	219.20	140.00	54.20	54.20	-	305.00	165.00	140.00	סה"כ	

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה החדשה  
 נשוא התכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה  
 בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ז) מספר הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות. גובה הבניה המרבי יהא  
 כמצוין בנספח מס' 1.

(ח) מספר יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 3 יחידות דיור ותרשם על  
 כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם,  
 כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ט) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות  
 וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת  
 אסורה.

(י) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת  
 הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים  
 הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי  
 שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכו'.

(יא) שלבי הביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(יב) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

(1) תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה המדרשת  
 בשטח.

(2) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

4176a

10. חזית מסחרית: (א) החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.  
(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.
11. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
12. גדר ומדרגות להריסה: הגדר והמדרגות המתחמים בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
13. 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 גפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
14. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
15. 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.
16. 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.
17. 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 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.

**כולל חב"ד (הקדש)**  
 ת.ד. 5046 ירושלים  
 טל: 02-6273444 מ.ה. 900003394

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

**הקדש כולל חב"ד מ.ה. 900003394**

לידי עו"ד אשר דל

רח' הכנסת אורחים 1, טל. 6273444 - 02

ת.ד. 5046, ירושלים

**דורית גורן**  
 אדריכלית ומתכננת ערים  
 מ.ה. 25192

חתימת המתכננת:

**אדר' דורית גורן ת.ז. 01772527-6**

רח' אגריפס 8 - ת.ד. 2193 - ירושלים 91021

טל. 02-6247347 - פקס 02-6242913

e-mail: doritag@netvision.net.il

מס' רשיון: 25192 תוקף: 15-02-2005

תאריך: 9 בספטמבר 2002, לדיון בועדה מקומית.

עדכון: 24 בפברואר 2004, להפקדה.

14 במרץ 2004, להפקדה.

28 בנובמבר 2004, למתן תוקף.

