

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 7071שינוי מס' 99 / לתכנית המתאר לירושליםושינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4457(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מס' 7071 שנוי מס' 99 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4457 (להלן : התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
- 2. מסמכי התכנית :** התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500, (להלן : התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:500 (להלן : נספח מס' 1), גליון אחד של נספח תנועה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : נספח מס' 2), כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3. גבולות התכנית :** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית :** כ - 40 דונם.
- 5. מקום התכנית :** ירושלים, שכונת מורשה, השטח בין הרחובות הנביאים, שבטי ישראל ועידו הנביא. גוש 30059 חלקות : 18 (חלק), 19 (חלק), 20 (חלק), 143 (חלק). מגרשים : 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית :**
- (א) קביעת שטחי הבניה המירביים לשטחי הבניה העיקריים המותרים במגרשים 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 בהתאם לטבלה בסעיף 9 ד'.
- (ב) קביעת גובהם המירבי ומס' הקומות המקסימלי של הבניינים.
- (ג) שינוי חלק מקווי בנין מאושרים וקביעת קווי בנין חדשים.
- (ד) שינוי חלק מהבינוי המאושר וקביעת בינוי חדש בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) שינוי יעוד במגרשים 17, 18 למגורים ולמגורים לדיור מוגן.
- (ו) קביעת מערך החניה למתחם בהתאם לנספח התנועה.

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 שבתכניות מס' 3461, 2902, 4457 וכן ההוראות שבתכנית מס' 7071 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא התשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2**מינוח:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) במגרש מס' 16 יהיו זכויות הבניה סה"כ השטחים הכלולים במעטפת הבנין ובתוספת בניה למגורים ל- 4 קומות ובחלל גג הרעפים, כמופיע בנספח הבינוי.
- (ב) במגרש מס' 19 יהיו זכויות הבניה סה"כ השטחים הכלולים במעטפת הבנין ובתוספת בניה למגורים ל- 4 קומות וגלריה בחלל גג הרעפים, כמופיע בנספח הבינוי.
- (ג) במגרש 14 בבנין הקיים יהיו זכויות הבניה כמופיע בתכנית מס' 4457 ובנספח הבינוי בתכנית זו.
- (ד) בבנינים חדשים במגרשים מס' 14, 15, 17, 18, 20, שטחי הבניה המירביים יהיו בהתאם לטבלה דלהלן:

מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	מאושר במ"ר	שטחים עיקריים		מס' קומות מוצע	מס' קומות מאושר
			תוספת בקומות בעלית הגג	מוצעת		
14 בנין חדש	738	448	135	25	3	4
15	321	520	160	60	4	4
17	531	796	200		4	5
18	529	793	200		4	5
20	488	770	240	90	4	4

- (ה) מרתפים ושטחי שרות שאינם משמשים למגורים, לא יחושבו במנין אחוזי הבניה.
- (ו) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט, בקו נקודה בטוש אדום, באם לא סומנו בתשריט יהיו קווי הבנין כבאזור מגורים 2.

- (ז) בקו בנין 0 בין מגרש 16 ומגרש 15 תותר פתיחת חלון ממ"ד בלבד.
- (ח) במגרשים 17, 18 תנתן אפשרות שימוש למגורים לדיור מוגן.
- (ט) הועדה המקומית תהא רשאית להוציא היתר בניה בקו בנין 0 ללא צורך בהסכמת השכנים.

10. חזית מסחרית:

- (א) החזית של הבניינים המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) קו הבנין שלאורכו מסומנת החזית המסחרית הוא קו בנין מתייב. לא תותר נסיגה מקו זה אלא למטרות עיצוביות, ובתנאי שאותן נסיגות לא תעלינה באורכן המצטבר על 30% מאורך קו הבנין.
- (ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזק לירושלים, שילוט התשי"מ 1980.
- (ד) לאורך החזית תפותח ארקדה בעומק 3.0 מ' לפחות. שטח הארקדה לא יחושב במנין זכויות הבניה.
- (ה) גובה המסחר בחזית המסחרית יהיה עד 5.0 מ'. תותר בנית גלריות בשטח של עד 40% משטח המסחר לא כלול במנין זכויות הבניה.

11. עתיקות:

- (א) תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראת תכנית המתאר).
- (ב) ראה סעיף 15 (ח) לעיל.

12. שטח חניה:

- השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח לחניה וחלות לגביו ההוראות הבאות:
- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם על פי התקן לבניינים ולתוספות הבניה שיוקמו בשטח.
- (ב) תנאי למתן היתר בניה - סלילת מפרץ חדש ברחוב הנביאים כמסומן בתכנית זו.
- (ג) חניה פרטית
- השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע בתחום מגרש הבניה ישמש לחניה והחניה בו תיועד לדיירי הבנין באותו מגרש.
- בשטח זה יותר מעבר להולכי רגל ותרשם על כך הערת אזהרה

בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.
בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח על חשבונם, בהתאם
להוראות העיריה.

- החניה במגרשים מס' 17, 18 תהיה תת-קרקעית בקו בנין 0
מכל הצדדים ובהתאם למסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש
אדום.

- ניתן לבנות חניה תת-קרקעית במגרשים מס' 14, 15 ו- 20 בקו
בנין 0 (צמוד למגרשים 17, 18) עם אפשרות שילוב בין
החניונים.

- מקומות החניה ה"כפולים" המסומנים בנספח התנועה יוצמדו
כל חניה כפולה ליחידת דיור אחת.

13. חזית לשימור: (א) מבנים וחלקי מבנים לשימור:

חזיתות אבן מהבניה המקורית, כולל פתחים, דלתות וחלונות
אופייניים - הנם לשימור. השינוי היחיד המותר בהם הוא הנמכת
הפתחים ב- 1-2 שורות אבן או הפיכת חלון לדלת (ללא
הרחבתם).

במגרש מס' 20 ניתן לשחזר חזית תואמת לזו במגרש 15.
(ב) תנאי למתן היתר בניה בבנין, או חלק בנין לשימור, הוא הריסת
תוספות בניה מחמרי בניה שאינם אבן.

14. ביצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם תכנית
חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה ע"י בעלי
המקרקעין והבניה ועל חשבונם.

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית
זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות ביצוע מדידת חלוקה
חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של
החלקות לבניה.

15. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה
המגיע אותה שעה לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין 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.

בעלי זכויות החכירה במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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 ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימות:

בעלי הקרקע :

דוד בן הרוש, ת.ז. 55044788
פלאפון : 050-292719
ארמונד ויצמן, ת.ז. 7999083-4
פלאפון : 050-292684
רח' נתן הנביא 8, ירושלים

מגישי התכנית :

דוד בן הרוש, ת.ז. 55044788
פלאפון : 050-292719
ארמונד ויצמן, ת.ז. 7999083-4
פלאפון : 050-292684
רח' נתן הנביא 8, ירושלים

אברהם גטר, ת.ז. 54371125
רח' צפניה 68, ירושלים
טלפון : 02-5002961

3
131
איתן 3

המתכנן :

גוגנהיים/בלוך - אדריכלים ומתכנני ערים
דוד גוגנהיים
עמק רפאים 24, ירושלים 93105
טלפון : 02-5610103, פקס : 02-5664926

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 701
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיקח מס' 610 ביום 8-6-00
סמנכ"ל תכנון איתן

איתן

פברואר 2000