

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7041

שינוי 99 / לתכנית 3770

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7041, שינוי 99 / לתכנית מס' 3770, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון 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- 557 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי בקעה, רח' דרך בית לחם מס' 53, גוש 30013 חלקה 70, שטח בין קואורדינטות אורך - 171025 ל- 171075 לבין קואורדינטות רוחב - 129350 ל- 129400. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2.  
(ב) קביעת בינוי להשלמת קומה ב' בבנין לשם הרחבת יחיד קיימת בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
(ד) קביעת מס' קומות מירבי לבנין ל- 3 קומות מעל קומת מרתף.

- (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים מ- 578 מ"ר ל- 682 מ"ר.  
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

### 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' 3770 וההוראות שבתכנית מס' 7041 זו.

### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין 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:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:  
 (א) תותר השלמת קומה ב' בבנין (מפלס + 7.60) הרחבת יח"ד קיימת בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 682 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
546	56	---	56	490	104	386	במפלס 0.00 ומעליו
136	---	---	---	136	---	136	מתחת למפלס 0.00
682	56	---	56	626	104	522	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מס' קומות מירבי לבנין יהא 3 קומות מעל קומת מרתף.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מס' יח"ד בבנין לא יעלה על 5 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

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

(ח) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ט) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

הבנין המסומן בתשריט בעיגול אדום הוא בנין לשימור, בבנין זה כל חזיתות הבנין הן חזיתות לשימור (להלן: חזיתות לשימור). לא תותר הריסת חזיתות לשימור, לא יותר שינוי בצורתן החיצונית של חזיתות לשימור, באופיין הארכיטקטוני, לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות, כיחול, כתובות, תבליטים, סורגים מסורתיים האופייניים לתקופת הבניה, גדרות, שערים ועצים בוגרים.

#### 10. בנין לשימור:

לכל בקשה להיתר לתוספת בניה יצורפו חזיתות הבנין הקיים, פרטים אופייניים וכל אשר ידרש על ידי מהנדס העיר.

**11. חזית מסחרית:**

א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול הוא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

**12. 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.

**13. מעבר ציבורי**

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

**להולכי רגל:**

**14. הפקעה:**

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**15. אנטנות טלוויזיה**

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**ורדיו:**

**16. קולטי שמש**

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

**על הגג:**

בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.  
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת  
החשמל ובאישור רשויות התכנון.

#### 18. היטל השבחה:

(א) הועדה 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.

#### 19. 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 בין 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: 3/3 רב  
יוסף כהן, דרך בית לחם 53 ירושלים טל': 5382943

בעלים נוספים: עדיקא אברהם, וענונו יעקב ואליהו, דהאן אסתר ורוברט, מוזס מוריץ, עפרון רנה, מאיר עדה ודניאל, כהן אילן דוד, קשת יהודית, טסטה סטלה ויוסף.

יצחק רוזנבלו אדריכל  
רח' הגפן 41 אפרת  
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת טל': 9933021

תאריך: 12.3.01

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 7041  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 1018 ביום 12.9.01  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 7041  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 9100 ביום 01.9.01  
יו"ר הועדה