

## מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4801

שינוי מס' 25/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4801, שינוי מספר 25/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח 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-342 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, מאה שערים, רח' סלנט מס' 3, גוש: 30062, חלקה 115.  
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 להשלמת קומה שלישית באגפו הצפוני של בנין קיים לשם תוספת יחידת דיור, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים ל-382.36 מ"ר.

(ד) קביעת מספר הקומות המירבי ל-3 קומות.

(ה) הגדלת מספר יחידות הדיור מ-5 ל-6.

(ו) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה.

(ז) הגדלת אחוזי הבניה העיקריים המירביים מ-90% המותרים ל-112% (קיימים 96%).

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' 4801 זר.

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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 3 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר השלמת קומה שלישית באגפו הצפוני של בניין קיים לשם תוספת יחידת דיור, בהתאם לנספח מס' 1

ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה  
בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים יהיו 382.36 מ"ר כמפורט  
להלן:

טבלת שטחים

סה"כ (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)				
	סה"כ	מוצע	קיים	%	סה"כ	מוצע	קיים	קומה
402.55	20.25	-	20.25	112	382.30	54.04	328.20	על-קרקעי
-	-	-	-		-	-	-	תת-קרקעי
402.55	20.25	-	20.25	112	382.30	54.04	328.20	סה"כ

הערה:

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

(ג) מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות.

(ד) מספר יחידות הדיור המירבי יהא 6.

(ה) הבניה תהיה באבן מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן  
הבנין הקיים.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף  
העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

10. עתיקות:

11. 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 שקיים בשטח.

12. תחנת

טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

13. אנטנות

טלויזיה ורדיו:

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. 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.

15. היטל השבחה:

(א) הוועדה 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.

16. 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 אחראי מגיש התכנית 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 בשטח הנ"ל, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

חתימת בעלי הקרקע/מגישי התכנית:

אטאלי אוריאל  
רח' המלך ג'ורג' 14, ירושלים 94229  
טל. 02-234755

אטאלי אלפרד  
רח' המלך ג'ורג' 14, ירושלים 94229  
טל. 02-234755

אטאלי ג'יימס  
רח' המלך ג'ורג' 14, ירושלים 94229  
טל. 02-234755

אפרים פאבי - אדריכל  
רח' המלך ג'ורג' 3, ירושלים  
טל 02-233555, פקס 02-233556  
מ.ר. 68235 ע.מ. 870072956

חתימת המתכנן:

פאבי אפרים  
רח' המלך ג'ורג' 14, ירושלים 94229  
טל. 02-234755

תאריך: 15 בפברואר 1995

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4801  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 10/95 ביום 15/2/95  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה

כ"א  
'95