

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7431

שנוי מס' 14/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7431, שינוי מס' 14/99 לתכנית המתאר לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, 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-301 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מקור ברוך, רח' רשב"פ מס' 20, גוש 30069 חלקה 64; שטח בין קואורדינטות אורך 170115 ל-170155 לבין קואורדינטות רוחב 132900 ל-132935; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:  
(1) קביעת תוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א' של קירווי חדר מדרגות ובניית חדר מעלית.  
(2) תוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.  
הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.  
(ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
(ד) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות (הקומה הרביעית מובלעת בחלל הגג).  
(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל-516.13 מ"ר.  
(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ז) קביעת הוראות בגין מבנים וגזר להריסה.

(ח) קביעת עצים לשימור.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 7431 ז.ו.

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

מיוחז: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1) תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א' לשם קירווי חדר מדרגות חיצוני קיים ובניית חדר מעלית.

2) תותר תוספת שתי קומות עליונות לבנין לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 516.13 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ כללי	שטחי שירות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
516.13	98.26	91.02	7.24	417.87	199.57	218.30	מעל מפלס 00.0
---	--	---	--	---	---	--	מתחת מפלס 00.0
516.13	98.26	91.02	7.24	417.87	199.57	218.30	סה"כ

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) מספר הקומות המירבי יהיה 4 קומות.
- (ד) גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- (ה) מספר יחידות הדיור בבנין לא יעלה על 6 יחידות דיור, ותרשם 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 הקומות 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) העצים המסומנים בצבע אדום ע"ג התשריט מיועדים לשימור.

תנאים למתן היתר בניה:

- 1) תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
- 2) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

3) הריסת הבניה הבלתי-חוקית של מבקש ההיתר.

10. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע 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, לבנין בשטח.

11. גדר להריסה: הגדר המותחמת בקו צהוב בנספח מס' 1 בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן טופס 4.

12. אנטנות

- טלויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש

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

14. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח 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 ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיוקבע 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 שיגרם לדרך ולכל מתקן ביוב על-קרקעין ובין תת-קרקעין, 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/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעלי הקרקע מגישי התכנית:

שלמה ויצמן ת"ז 22687164,  
רח' דברי חיים 11 ירושלים, טל' 5381953

המתכנן:

ולנטין אילין, אדריכל, ר. גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,  
רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-6430045, ת"ז 30659844

משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 4431

הוועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 4160

ביום 16.3.02

סמנכ"ל תכנון

יו"ר הוועדה

תאריך: 18.4.01