

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7300

ושינוי 1/99 לתכנית מס' 1700

ושינוי מס' 1/99 לתרש"צ 5/27/1

ושינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 5062

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7300, שינוי 1/99 לתכנית מס' 1700, שינוי מס' 1/99 לתרש"צ 5/27/1, שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 5062, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם 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, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 2134 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכ' רמות, רח' צפרירים מס' 17,

גוש 30716 חלקה 8,

שטח בין קואורדינטות אורך - 168910 ל- 169000

לבין קואורדינטות רוחב - 136250 ל- 136330

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

(א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 ואזור מגורים 3 - 4 קומות לאזור

מגורים מיוחד.

6. מטרת התכנית:

- (ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ד) הגדלת מס' קומות מירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות. מעל קומת מקלט.
- (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 4562 מ"ר.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ז) ביטול תוספות הבניה שאושרו לקומה הרביעית בתכנית 5062 וקביעת בינוי לתוספות בניה במקומן.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1700, לתרשי"צ 5/27/1 ולתכנית 5062, וההוראות שבתכנית מס' 7300 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית 1700 לגבי אזור מגורים 1 בתרשי"צ 5/27/1 לגבי אזור מגורים 3 - 4 קומות ובתכנית 5062 לגבי אזור מגורים מיוחד בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) תותר תוספת קומה עליונה לבנין (מפלסים + 8.70, + 9.45, + 10.15, + 10.90, + 11.60, לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 4562 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שטח שרות במ"ר				שטח עיקרי במ"ר				במפלס 0.00 ומעליו
	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ תכנית 5062	קיים	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ תכנית 5062	קיים	
4562	1246	265	465	516	3316	384	572	2360	

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' הקומות המירבי לבנין יהא 5 קומות מעל קומת מקלט, גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 32 יחידות דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם; כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

10. 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 שיוקם בשטח.

11. 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 במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלוויזיה

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

ורדיו:**13. קולטי שמש**

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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.

15. 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: עבודת 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
 ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית להגשת תוכנית זו והיא תיבדק בהתאם עם רשויות התכנון המוסמכות והתאמתה לתוכנית הכללית בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות עיון חוקית או לכל הפעל עיון אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה תכנית חדשה ובהם תיבדקו בהתאם בבינו, ואין תחייבתנו זו באה במקום השטח על כל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה וזכ"י י"ן.
 למען הסר ספק מוצהר בזאת כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין תחייבתנו על התכנית הכרה או

25-07-2000

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תחייבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע: _____
 מנהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התכנית: *[Signature]*

יוסף רוטמן, רח' צפרירים 17 ירושלים ת"ז: 05845566-8 טל': 5861304

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

חתימת המתכנן: _____

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 26.7.00

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4300
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2000 ביום 20.7.00
 סמנכ"ל תכנון _____
 י"ד הועדה _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 4300
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2000 ביום 20.7.00
 י"ד הועדה _____