

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 4373 א'**  
**שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3442**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

1. **שם התכנית:**  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4373 א'  
שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3442  
(להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**  
התכנית כוללת 4 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- 254 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**  
ירושלים, שכ' תלפיות, רח' שלום יהודה 30, גוש 30116 חלקה 108.  
קואורדינטות אורך: 128625 : 128650  
רחב 170875 : 170900  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטות התכנית:**
  - א. שינוי יעוד שטח משטח לאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
  - ב. שינוי בינוי מאושר עפ"י תכנית מס' 3442 כמפורט להלן:
    1. התאמת קווי בניין של בניין שנבנה בחריגה מקווי הבניין המאושרים  
עפ"י תכנית מס' 3442 בהתאם לבניין הקיים בשטח.
    2. תוספת קומה למגורים מעל בניין קיים בן קומה אחת מעל למרתף.
    3. תוספת מחסן ומעבר למחסן בקומת המרתף.
  - ג. ביטול חלק מקווי הבניין המאושרים עפ"י תכנית מס' 3442 וקביעת קווי בניין חדשים.
  - ד. הגדלת שטחי בנייה מירביים מ- 120 מ"ר המותרים ע"פ תכנית 3442 ל- 336.99 מ"ר.
  - ה. קביעת בינוי לתוספות הבנייה האמורות לעיל בסעיף (ב) בהתאם לנספח הבניוי.
  - ו. הגדלת מס' הקומות מקומה אחת מעל למרתף ל- 2 קומות מעל למרתף.
  - ז. התרת שימוש למחסן בחלל בלתי חפור במרתף הבניין.

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' 3442 וההוראות שבתכנית מס' 4373 א' 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 מסחרי מיוחד:**  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי בתכנית המתאר ובתכנית מס' 3442 לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:  
 א. יותר השינויים הבאים בבינוי מאושר עפ"י תכנית מס' 3442.  
 1. תותר תוספת קומה למגורים בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.  
 2. קווי הבניין המאושרים עפ"י תכנית מס' 3442 המסומנים ב \* \* \* .  
 מבוטלים בזאת וקווי הבניין לבניין הקיים יהיו בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 3. תותר תוספת בנייה למחסן בחלל בקומת המרתף בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו 3 נקודות בטוש אדום.  
 4. בכל מקום של סתירה בין מסמכי התכנית נספח מס' 1 הוא הקובע.  
 ב. שטחי הבנייה המירביים בחלקה 108 הם 336.99 מ"ר כמפורט להלן:

שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ	
261.28		261.28	מעל הכניסה
	75.71	75.71	הקובעת
			מתחת לכניסה
			הקובעת
261.28	75.71	336.99	סה"כ

ה ע ר ה :  
 השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובחיתורים) התשנ"ב, 1992.

- ג. הביטוי יהיה בחינף אחד באבן טיבעית מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבניין המקורי.
- ד. יותר שימוש למחסן ולמעבר למחסן בקומת מרתף בנוסף למקלט קיים.
- ה. **תנאים למתן היתר בנייה:**
1. תיאום מפקדת הג"א מחוזי ירושלים בנושא המיגון הבניין.
  2. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בנושא הסדרת מקומות חנייה שיודרשו לעת מתן היתר בנייה.
- דרישות החנייה למגורים כמפורט להלן:  
 2 מקומות חנייה לדירה מעל ל- 100 מ"ר.  
 1 מקום לדירה עד 100 מ"ר.

3. תיאום עם אגף המים בדבר אישור מדור רשת פרטית את תוכנית האינסטלציה שיוגשו למדור ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
- ו. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

10. **עתיקות:**  
 תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

11. **חנייה:**  
 הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לתוספת הבנייה שתוקם בשטח.

12. **היטל השבחה:**

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה חמגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

13. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**  
 בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. **קולפי שמש על הגג:**

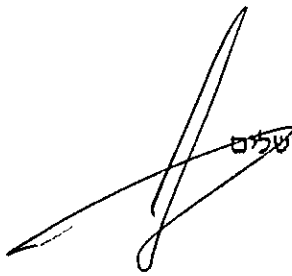
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיחיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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 הנייל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע 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 שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצא בנמצאים באותו שטח. לחברות ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות לחנות דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



פדלי לוי, רח' שלום יהודה 30, ירושלים  
טל. 02-6711636

חתימת בעל הקרקע ומגישי התכנית:

דן יזרעאל, אדריכל  
מקום הפנים 8 ירושלים 93105  
563840 פקס 02-661425-5

אדריכל דן יזרעאל, רח' עמק רפאים 8,  
טל. 02-5661425

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
1R 4343 אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 8194 ביום 29.7.94  
סמנכ"ל תכנון

תאריך: 5.3.97  
משרד הפנים מחוז ירושלים  
1R 4343 הפקדת תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 8196 ביום 26.1.96  
אשר הייתה