

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7514  
שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 2748  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7514

שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 2748

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית :**

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7514 שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 2748 (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), גליון 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 בתכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ - 1377 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכי סנהדריה, רחי אליעזרוב 1  
גוש 30105, חלקה 95.  
שטח בין קואורדינטות אורך 170,600 ו-170,650  
לבין קואורדינטות רוחב 133,825 ו-133,875.  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך חדשה.
- ב. שינוי תוואי דרך מאושרת.
- ג. שינוי שטח ממגורים 2 לדרך חדשה.
- ד. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ג' קיימת, קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ד' קיימת, קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ה', לשם תוספת שתי יחידות דיור בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת מחסנים במפלס 2.00 - .
- קביעת בינוי לתוספת קומת מסחר וחניה למסחר במפלס 5.00 -
- קביעת בינוי להרחבת מרפסות שרות בקומות א' ב' ו- ג'.
- ה. הגדלת מסי הקומות המירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות מעל מפלס +0.00 וקומת מסחר מתחת למפלס +0.00 .
- ו. הגדלת מסי יחידות הדיור מ- 16 יחידות דיור קיימות ל- 18 יחידות דיור.
- ז. קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
- ח. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בשטח חלקה 95, ל- 455 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 385 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, 584 מ"ר שטחי שרות. סה"כ 1424 מ"ר.
- ט. קביעת מסי יחידות הדיור המירבי בחלקה ל- 18 יחידות דיור.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

## 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' 2748 ותכנית מס' 7514 זו.

## 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

## 9. אזור מגורים 2 מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. תותר השלמה של קומה קיימת חלקית בקומה ג', תותר השלמה של קומה קיימת חלקית בקומה ד', תותר תוספת של קומה אחת על הבנין הקיים, תותר הרחבת מרפסות שרות קיימות בקומות א', ב' ו- ג', תותר הגדלת קומת המחסנים הקיימת, תותר תוספת של קומת מסחר וחניה במפלס 5.00 - הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
  - ב. תותר תוספת של 2 דירות בנוסף ל- 16 הדירות הקיימות.
  - ג. מסי הקומות המירבי בשטח יהא 5 קומות מעל קומת הכניסה וקומת מסחר מתחת לקומת הכניסה.
  - ד. קומת המסחר מיועדת לשימושים כגון: בנק, קופת חולים, סופרמרקט וכו'.
- יאסר שמוש אולם ארועים בקומת המסחר.

- ה. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה המפורטות לעיל הם כמפורט להלן:
1. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
  2. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה בקומת המסחר, החניה והמחסנים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

ו. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים סה"כ	שטחי שרות	שטחי שרות מוצעים	שטחי שרות קיימים	שטחים סה"כ עיקריים	שטחים עיקריים מוצעים למגורים	שטחים עיקריים קיימים למגורים	שטחים עיקריים מוצעים למסחר	
2538.00	503.00	64.00	439.00	2035.00	455.00	1580.00		שטחים מעל מפלס +0.00
1073.00	688.00	520.00	168.00	385.00	-----	-----	385.00	שטחים מתחת מפלס +0.00
3611.00	1191.00	584.00	607.00	2420.00	455.00	1580.00	385.00	סה"כ

- הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבניה שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, למעט השטחים לחניה. מסי קומות החניה ושטחן יקבע בהתאם לדרישות תקן החניה לבנין שיוקם בשטח בעת מתן היתר בניה.
- השטחים המבוקשים הינם עבור התוספות המצוינות בנספח בלבד. עבירות בניה במידה וקיימות בשטח אינן ולא תהיינה חלק מהשטחים המבוקשים.
- ז. מסי יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 18 יחידות דיור.
  - ח. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
  - ט. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
  - י. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המ"ח לשפור פני העיר לצורך הבטחת האמור להלן:
  - לא תותר השארת פסולת ו/או חמרי בניה מחוץ לתחומי החלקה.
  - לא תותר הפרעה לתנועה סדירה של הולכי רגל/ כל רכב בסמוך לחלקה 95.
  - א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ישוקמו הכביש/המדרכה שבסמוך לחלקה 95 כתנאי למתן טופס 4, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מ"ח הביוב בדבר התחברות תוספת הבניה למערכת הביוב/נקוז העירונית הקיימת. מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת ה"בזק".
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
5. ראה סעיף קטן (ח) לעיל.
6. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר בצוע מקום החניה הנדרש בתכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח שטח וסלילת מדרכה ומפרץ אוטובוס. התכנית תכלול את הגישה לחניון התת-קרקעי.
8. ביצוע מפרץ האוטובוס יהיה על חשבון מגישי התכנית עפ"י תנאים שיקבעו ע"י העיריה לעת מתן היתר בניה וכתנאי למתן טופס 4.

יא. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים, קולטי שמש ואנטנת טלוויזיה ורדיו.

#### 10. חניה :

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח. מס' החניות יקבע על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש בלבד.
- ג. ראה סעיף 9. י. 6.

#### 11. דרכים :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה. תוואי הדרך, רוחבה והרחבתה יהיו כמצוין בתשריט.

#### 12. בצוע התכנית :

לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

#### 13. אחוד וחלוקה חדשה :

התכנית כוללת בין היתר, הוראות אחוד וחלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר רשום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

#### 14. קולטי שמש :

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

#### 15. היטל השבחה :

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 16. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתלך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי מגישי 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 נמצאים באותו שטח. להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

לקבל פסקי דין ולדונוסן את אגרות הדין

חיים נובוגרודסקי, עו"ד.  
מ"ד 10697  
יפו 38 י-ם. טל. 6257976  
ד"ר יפ"ע

הקליאו עם יפ"ע  
חיים נובוגרודסקי, עו"ד.  
מ"ד 10697  
יפו 38 י-ם. טל. 6257976

**חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :**

יפוי כח לעו"ד  
חיים נובוגרודסקי  
רח' יפו 38,  
ירושלים.  
טל. 02-6257976

תאריך :

**חתימת המתכנן :**

יצחק ליבנד ת.ז. 869549-6  
ת.ד. 4144  
ירושלים 91040  
טל. 02-6789914

ליבנד יצחק אדריכל  
ת.ד. 4144 ירושלים  
טל. 566417

תאריך : 24.4.01

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4514  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 4101 יום 22/3/01  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה