

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 7369 א'**  
**שינוי מס' 58/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**



1.

**שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7369 א' שינוי מס' 58/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2.

**מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון 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- 442 מ"ר.

5.

**מקום התכנית:**

ירושלים, שכ' מאה שערים, רח' חיי אדם מס' 8 גוש 30062 חלקות: 58, 61, 62, 64, 65, 69.

6.

**מטרות התכנית:**

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש, בהתאם לנספח מס' 1.
- (ג) הגדלת מס' הקומות המירבי (מעל הכניסה הקובעת) מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
- (ד) שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים, לרבות קווי בניין אפס.
- (ה) הגדלת שטחי הבנייה המירביים וקביעתם ל- 1654.50 מ"ר, מהם 1,025.0 מ"ר שטחים עיקריים.
- (ו) קביעת מס' יחידות הדיור המירבי ל- 8 יחידות דיור.
- (ז) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.

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' 7369 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 מגורים 2 מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לגבי אזור מגורים 3 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת בניין מגורים חדש כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, ובכפוף להוראות סעיף 9 (ה) להלן.

נספח מס' 1 זה יהיה מחייב בכל הנוגע לשימושים המוצעים, הגובה המירבי של המבנה ומספר קומותיו. בכל הנושאים האחרים יהיה נספח זה מנחה בלבד.

(ב) מסי הקומות המירבי, מעל הכניסה הקובעת, יהא 4 קומות. גובה הבנייה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ג) שטחי הבנייה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם 1654.50 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סך הכל (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		מיקום
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
1267.5	242.5	242.5	1025.0	1025.0	מעל הכניסה הקובעת
387.0	387.0	387.0	-	-	מתחת לכניסה הקובעת
1654.5	629.5	629.5	1025.0	1025.0	סה"כ

**הערות לטבלה:**

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבינוי ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי במגרש יהא 8 יחידות דיור.

(ה) הבנייה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה , שאינה מסותתת, אסורה.

(i) **שלבי ביצוע:**

הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

(ז) **תנאים למתן היתר בנייה בשטח:**

1. תיאום עם רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות במהלך החפירה והבנייה, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות, תשל"ח - 1978.

2. הגשת חוות דעת סביבתית, ע"פ הנחיות המח' לאיכות הסביבה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.  
חוות הדעת כאמור תאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה. מסקנות חוות הדעת תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה וביצוען יהא חלק בלתי נפרד מהבנייה בפועל. לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע כל מסקנות חוות הדעת כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים, המח' לאיכות הסביבה.

3. תיאום עם המח' לתברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה.

4. תיאום עם המח' לשירותי כבאות,

5. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגון בשטח.

**10. בניין להריסה:**

חלק המבנה המסומן בתשריט בקונטור בצבע צהוב, הוא חלק ממבנה קיים, החורג מקווי בניין והמיועד להריסה.  
הריסת המבנה הנ"ל תיכלל בבקשה להיתר בנייה בשטח.

**11. חנייה פרטית:**

(א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח.

(ב) דרישות החנייה הן מקום חנייה אחד עבור כל יחידת דיור.

**12. ביצוע התכנית:**

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

**13. תחנת שנאים:**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.  
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**  
בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
15. **קולטי שמש על הגג:**  
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ג) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
16. **היטל השבחה:**  
(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
17. **תשתית:**  
בעלי הזכויות במקרקעין 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.  
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.  
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**חתימת בעלי הקרקע:**

הדר שגיא בע"מ, ת.ד. 2069, ירושלים מיקוד 91020 טל. 050393464

אריה זעקוב  
עורך דין ונוטריון  
טל. 02-6235353

**חתימת מגישי התכנית:**

הדר שגיא בע"מ, ת.ד. 2069, ירושלים מיקוד 91020 טל. 050393464

אריה זעקוב  
עורך דין ונוטריון  
טל. 02-6235353

**חתימת המתכנן:**

דן יזרעאלי, אדריכל, רח' שלומציון-המלכה 4 ירושלים 94146 מס' רשיון 08460  
טל. 02-6231323

דן יזרעאלי - אדריכלים ומתכננים  
שלומציון המלכה 4 ירושלים  
טל. 02-6231323, פקס. 02-6231323

**תאריך:** 19.4.2005

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' RT 269  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 6105  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה