

105/מא (ק"ל)

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7475 א'
שינוי מס' 42/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7475 א'.
שינוי מס' 42/00 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- 293 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכל גאולה רח' עובדיה מס' 9 א'
גוש 30082 חלקה 63.
שטח בין קואורדינטות אורך 220470 ל- 220510
לבין קואורדינטות רוחב 633085 ל- 633125
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת הבינוי בשטח כדלהלן:
 1. תוספות בנייה בקומות קרקע א' ו- ב' לשם
הרחבת יח"ד קיימות.
 2. תוספת קומה אחת לשם הרחבת יח"ד
קיימת בקומה ב'.
 3. תוספת בנייה למרפסת בקומה ג'
(במפלס 10.52 +)
 - ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
 - ד. הגדלת מס' קומות מרבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.

744514

- ה. הגדלת שטחי בנייה מרביים בשטח וקביעתם ל- 632.20 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בנייה וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. קביעת מגבלת מס' יח"ד בשטח.
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' 7475 א' זו.
8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. תותר בשטח הבנייה כדלהלן:
1. תוספות בנייה בקומות קרקע (מפלס $0.00 - +$) א' (מפלס $+3.78$) ו- ב' (מפלס $+7.42$) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 2. תוספת קומה אחת עליונה במפלס $+10.52$ לשם הרחבת יח"ד קיימת מתחתיה.
 3. תוספת בנייה למרפסת בקומה ג' (במפלס $+10.52$).
- ב. שטחי הבנייה המירביים הם 632.20 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

44751c

סה"כ (במ"ר)		שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)		
סה"כ	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
632.20	46.36	11.59	34.77	585.84	268.19	317.65	שטחים מעל הכניסה הקובעת
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	שטחים מתחת לכניסה הקובעת
632.20	46.36	11.59	34.77	585.84	268.19	317.65	סה"כ

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- השטחים שבטבלה, שבעמודות "מצב קיים", נלקחו מתשריט הבית המשותף.

- ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות. גובה הבנייה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 5 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים.
- ו. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ז. **שלבי ביצוע:**
הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
- ח. **תנאים למתן היתר בנייה בשטח:**
יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה.

10. קווי בניין:

- א. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי הבניין המירביים לתוספת הבנייה כאמור.
- ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום הם קווי הבניין המירביים למרפסות. (מרפסות קיימות ומרפסת מוצעת).

44751

11. **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.
12. **אנטנות טלוויזיה**
ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. **קולטי שמש על הגג:** א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
14. **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.
15. **תשתית:** מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או קו ניקוז, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קו תאורה, /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.
- 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 ובין 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.
- ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי ההקדע:

יהודה שפירא, רח' אביגדור 6, ירושלים. טל. 054048327 ת.ז. 02 - 5384027 יפוי כח
רובין אוריאל, ת.ז. 0506960
שני יצחק, ת.ז. 0506961
רובין אברהם, ת.ז. 0516568
בילר (ירוסלבסקי) בתיה, ת.ז. 0077523
קלירס שפרה, ת.ז. 000905992
פרלברגר חיה מלכה
דיוויס שלמה, דרכון 022640848

חתימת מגישי התכנית:

יהודה שפירא, רח' אביגדור 6, ירושלים טל. 054048327 ת.ז. 02 - 5384027 יפוי כח

חתימת המתכנן:

דן יזרעאלי, אדריכל, שלומציון המלכה 4, ירושלים, טל. 02 - 6231323
רשיון מס' 8460, ת.ז. 001129139
דן יזרעאלי - אדואכלים ומתכננים
שלומציון המלכה 4 ירושלים 94146
טל. 02-6231323, פקס. 02-6240787

תאריך: 26.9.2005

