

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 7053שינוי 00/ לתכנית מס' 1358  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7053 שינוי 00/ לתכנית מס' 1358, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (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) 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- 428 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי גאולה, רח' אביתר הכהן מס' 6, גוש 30101 חלקה 62, שטח בין קואורדינטות אורך - 170725 ל- 170775 לבין קואורדינטות רוחב - 133475 ל- 133520. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת הבינויים הבאים בנין:

1. תוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבות יח"ד קיימות.
2. תוספת קומה עליונה לשם הרחבת 3 יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
3. הריסת תוספות בניה קיימות בקומות א' ו-ב'.  
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
 (ד) הגדלת מסי קומות מירבי מ – 3 קומות ל- 4 קומות.  
 (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל – 1004 מ"ר  
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 (ז) קביעת הוראות בגין דרך לביטול.  
 (ח) קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.

### 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 מסי 1358 וההוראות שבתכנית מסי 7053 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 1358 לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:  
 (א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספות בניה בכל הקומות במפלסים +1.53, +3.06, +4.59, +6.12, +7.65, לשם הרחבות יח"ד קיימות.
  2. תוספת קומה עליונה במפלסים +9.18, +10.71, לשם הרחבות 3 יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- האמור לעיל בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1004 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1004	416	588	190	43	147	814	373	441	שטחים מעל למפלס 0.00

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) תוספות הבניה המתוחמים בנספח מס' 1 בצבע צהוב הינן תוספות המיועדות להריסה, ויהרס על חשבון מגישי התוכנית כתנאי למתן היתר בניה של מגיש הבקשה להיתר.

(ד) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 8 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה השטח.

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

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

(ח) שלבי ביצוע:

1. דירות 5-ו-8 יבנו בהינף אחד.
2. דירות 2,4-ו-7 יבנו בהינף אחד.
3. תוספת הקומה תיבנה בנפרד מהתוספת בחזית וב-2 שלבים אחד לדירה מס' 8 ואחד עבור דירות 6 ו-7.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בדבר ביטול קטע דרך המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום.
2. תאום עם מחלקת הגנות בדבר:
  - א. עקירת העץ המותחם בצבע צהוב בתשריט, ותשלום אגרה בגין עקירתו (וראה להלן סעיף 11).
  - ב. פיתוח השטח הסובב את הבנין כולל גינון ומערכת השקיה המחובר לבנין וחיבורו למערכת ההשקיה של הבנין.
  - ג. נטיעת עץ בוגר (מעל 3 צול).
  - ד. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת האמור לעיל. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.

**10. חנייה פרטית:**

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבנין בשטח.

**11. עץ לעקירה:**

העץ המותחם בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה ויעקר ע"י מגישי התכנית, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

**12. דרכים:**

תנאי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.  
הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום  
מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

**13. 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.

**14. אנטנות טלוויזיה  
ורדיו:**

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

**15. קולטי שמש על  
הגג:**

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי  
שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**16. היטל השבחה:**

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם  
להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל  
ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או  
שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**17. 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: עבודות  
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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: יצחק אלמוג  
 יעקב ורטהיימר, רח' אביתר הכהן 6 ירושלים ת.ז. 059717116 טל': 5820352  
 דוד שלום לוי רח' אביתר הכהן 6 ירושלים ת.ז. 027339811 טל': 5325851

חתימת המתכנן: אילן אפרת - אדריכל  
 יחידה 14 הועדה ירושלים  
 אילן אפרת, רח' יהודה 14 ירושלים ת.ז. 505941 טל': 6734030  
 02/67340

תאריך: 22/5/02

