

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 7291שינוי 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7291 שינוי מס' 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, 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- 261 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי זכרון משה, רח' דוד ילין מס' 25, גוש 30066 חלקה 15, שטח בין קואורדינטות אורך - 170460 ל- 170520 לבין קואורדינטות רוחב - 132585 ל- 132650 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת הבינויים הבאים בבנין:
1. איחוד 3 יח"ד בקומה א' ליח"ד אחת.
2. תוספת בניה בקומה א'.
3. תוספת שתי קומות חדשות.
הכל לשם הרחבת 3 יח"ד קיימות בבנין ותוספת יח"ד חדשה, בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 (ד) הגדלת מס' קומות מ- 2 ל- 4 קומות.
 (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 838.46 מ"ר.
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ז) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 (ח) קביעת הוראות בדבר קביעת הבנין כבנין אופייני לשימור.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 7291 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין 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:

9. אזור מגורים

מיוחד:

- (א) יותרו הבינויים הבאים בבנין:
1. איחוד 3 יח"ד בקומה א' (מפלס 4.00 +) ליח"ד אחת.
 2. תוספת בניה בקומה א' (מפלס 4.00 +).
 3. תוספת שתי קומות עליונות (מפלסים 7.00 +, 10.00 +).
- כל האמור לעיל לשם הרחבת 3 יח"ד קיימות בבנין ותוספת יח"ד חדשה בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 838.46 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	
838.48	415.33	423.13	77.54	49.49	28.05	760.92	365.84	395.08	שטחים מעל למפלס 0.00
---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
838.46	415.33	423.13	77.54	49.49	28.05	760.92	365.84	395.08	סה"כ

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

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 5 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) בקומת הקרקע קיימות חנויות.

(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 הקומות המוצעות 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'.

(ז) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) בנין אופייני:

הבנין המסומן בתשריט בעיגול אדום הינו בנין אופייני המיועד לשימור ואשר הוראות הבינוי והחזיתות יתואמו עם הוועדה לשימור בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.

(ט) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת 3 מקומות חניה ע"י תשלום "כופר חניה" וראה להלן סעיף 11.
- ב. תאום עם המחלקה לשימור בעיריית ירושלים.
- ג. יש לשפץ את חזיתות הבנין כתנאי למתן טופס 4.

10. חזית מסחרית:

- א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. חניה פרטית:

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
- ב. כל מקומות החניה הדרושים לכלי רכב ה סעיף 9 (ח), עבור הבנין במגרש הבניה שבגוש 30066 חלקה 15, יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתו של הבנין או בד בבד עם הקמתו, בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית.
- ג. מקומות החניה האמורים בסעיף ב' לעיל יבוצעו בחניון ציבורי כ"ח (להלן החניון הציבורי).
- ד. בעלי הקרקע הידוע כחלקה 15 בגוש 30066 אשר ברחוב דוד ילין מסי 25 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י

העיריה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, כאמור בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה.
הסכומים ישולמו לעיריה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסיכומים האמורים שולמו.

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.

12. תחנת שנאים:

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

13. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. קולטי שמש

על הגג:

(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.

15. היטל השבחה:

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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

16. תשתית:

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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

Handwritten signature and notes:
פיקודת הכלכלה
פיקודת המבנה

מגן ארץ : מגן ארץ : מגן ארץ
נתן וולס, רח' עונג שבת 5 ירושלים ת"ז : 031509578
יואל דיאמנט, רח' אורבך 5 ירושלים ת"ז : 036106557
משה יצחק יורוביץ, רח' עין יעקב 20 ירושלים ת"ז : 036024495
ישראל יודא דיאמנט, רח' סלנט 15 ירושלים ת"ז : 032769739

Handwritten note:
ליברמן אדוקט
רח' השני 5057

חתימת המתכנן : _____
יוסף ליברמן, רח' מאה שערים 13 ירושלים ת"ז : 0079613 טל' : 5370130

תאריך: 15.2.01

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור ונכנית מס' 4291
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 181 ביום 01.02.01
סמנכ"ל תכנון _____
י"ר הועדה _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 4291
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 181 ביום 01.02.01
ע"ר היעדה _____