

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7327
שינוי מס' 1 / 00 לתכנית מס' 1969
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7327 ,
שינוי מס' 1 / 00 לתכנית מס' 1969
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 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 התוכנית:

כ - 752 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכ' מקור חיים, רח' מקור חיים 2.
גוש 30198 ,
חלקה 24 ,
מגרש 94 ע"פ תוכנית 1969 .
שטח בין קואורדינטות אורך 170360 - 170405
לבין קואורדינטות רוחב 129460 - 129495
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. קביעת בניי לתוספת קומה ולתוספת מבואה לבנין קיים קטן מס' 2, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.
- ג. קביעת קוי בניין חדשים לתוספות המוצעות, כאמור.
- ד. קביעת שטחי בניה מרביים לבנין מס' 2.
- ה. קביעת גובה בניה ומס' קומות מרבי של 2 קומות לבנין מס' 2.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה 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' 1969 וההוראות שבתכנית 7327 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. איזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזורים מגורים 1 מיוחד. חולות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:

- א. יותר בינוי לתוספת קומה אחת מעל בנין קיים מס' 2, ולסגירת מרפסת הכניסה לצורך הרחבת יחידת דיור קיימת, הכל בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המירביים לבנין מס' 2 הם כ- 65 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
65	8	8	---	57	27	30	שטחים מעל למפלס ה-00.0
---				---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
65	8	8		57	27	30	סה"כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג. מספר הקומות המירבי לבנין מס' 2 יהא 2 קומות.
גבה הבנייה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבנין מס' 2 לא יעלה על יחידת דיור אחת.
תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבו נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ז. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תאום עם האגף לשיפור פני העיר בנושאים הבאים:
 1. פינוי עודפי עפר לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.

2. הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגיש התוכנית לטובת עיריית ירושלים להבטחת תיקון הנזקים שיגרמו לכביש ולמעבר הציבורי הסמוכים לחלקה.
 3. תיחום המעבר הציבורי בעת הבניה על מנת למנוע פגיעה במשתמשים בשביל.
- מודגש כי לא ינתן טופס 4 /או תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 1969 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 7327, ממשיכות לחול ללא שינוי.

11. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

12. תחנת שנאים:

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

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

14. קולטי שמש על הגג:

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

15. היטל השבחה:

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

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

חתימת בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, שערי העיר, ירושלים
טל: 02-5318888

חתימת מגישי התכנית:

אלי כהן סל

גלית רגואן-פילולי
ת.ז. 022176374
רח' מקור חיים 2, ירושלים
טל: 02-6717155

חתימת המתכנן:

זיידמן-ברנדס אדריכלים ובוני ערים בע"מ
אדריכל אחראי - עדנה ברנדס מ.ר. 29736
רח' שמשון 3, ירושלים
טל: 02-6718233

זיידמן-ברנדס
אדריכלים ובוני ערים בע"מ

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 4207
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 5-7-01
יו"ר הועדה

תאריך: אוגוסט 2004

2-000827

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4207
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 102 ביום 10-8-04
יו"ר הועדה
סמנכ"ל תכנון