

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7411
שינוי מס' 01 / לתכנית מס' 1397

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 7411
שינוי מס' 01 / לתכנית מס' 1397.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט),
וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"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- 1240 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת גבעת אודנים, רח' ישראל אהרוני מס' 5-1-7,
גוש 30185, חלקות 92 ו-93.
שטח בין קואורדינטות אורך 219525 - 219600
לבין קואורדינטות רוחב 630000 - 630075
הכל ע"פ המסומן בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
 - ב. קביעת הבינויים הבאים לכל אחד מהבינויים שבחלקות מס' 92 ו-93:
(1) שינוי מספר הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות ועוד חדר מכונות למעלית,
לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות לכל בניין. סה"כ תוספת 4 יח"ד
בשטח התכנית.
 - (2) הוספת מעלית בחדרי המדרגות הקיימים.
 - (3) בניית חדרי מכונות למעליות על גגות הקומות החדשות.
 - ג. הגדלת שטחי הבנייה המידביים שבחלקות 92 ו-93 ל-897 מ"ר בכל חלקה.
 - ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
 - ה. קביעת קרי בניין לתוספות הבנייה כאמור.
 - ו. קביעת הוראות בדבר שיפוץ המבנים הקיימים ופיתוח השטח.
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' 1397 ובתכנית מס' 7411 זו.
8. הוראות התכנית:
ההוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב,
הן התשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם
אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים
לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם עם קוים אלכסוניים שחורים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד ותלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1397, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות הבנייה הבאות לביניינים בחלקות 92 ו-93:

- (1) תוספת קומה חדשה ובה שתי יחידות דיור בכל חלקה.
 - (2) בניית מעלית בחדר המדרגות הקיים בכל חלקה.
 - (3) בניית חדר מכונות למעלית על גג הקומה החדשה בכל חלקה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. (1) שטחי הבנייה המירביים בחלקה 92 הם 897 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים - מ"ר	שטחי שרות - מ"ר			סה"כ בבניין - מ"ר			סה"כ	
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ		
581	158	739	171	-	171	752	158	897
-	-	-	-	-	-	-	-	-
581	158	739	171	-	171	752	158	897

(2) שטחי הבנייה המירביים בחלקה 93 הם 897 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים - מ"ר	שטחי שרות - מ"ר			סה"כ בבניין - מ"ר			סה"כ	
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ		
581	158	739	171	-	171	752	158	897
-	-	-	-	-	-	-	-	-
581	158	739	171	-	171	752	158	897

הערה לטבלאות:

- השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992, אך אינם כוללים שטחי מדרגות ומעלית חיצוניים.
- ג. מספר קומות מירבי לכל בניין יהא 5 קומות ועוד חדר מכונות למעלית על הגג.
- ד. גובה כל בניין יהיה כמצוין בנספח מס' 1, ותותר סטייה +/- 50 ס"מ מהגובה המסומן.
- ה. מס' יחידות הדיור יהא 8 יחידות בכל חלקה, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מדובעת מסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ז. הבנייה תבוצע בהינף אחד בכל חלקה, לא תותר בנייה בשלבים.
- ח. 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 רדיו וטלוויזיה וכדומה.
- ט. תנאים למתן היתר בנייה:
 - (1) תאום עם אגף תושביה בדבר החניות הנדרשות לתוספות הבניה.
 - (2) תאום עם מפקדת הג"א בדבר הוראות המיגון הנדרש עבור תוספות הבניה.
 - (3) תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר שתילת עצים ופיתוח החצרות.
 - (4) שיפוף המבנים הקיימים וחזיתותיהם, ניקוי האבן ואטימתה וחיידוש הכיחול, ריצוף שבילים ובניית גדרות אבן, חיידוש מעקות וכו'.

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

11. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

13. 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.

14. היטל השבחה:

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

15. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על השכונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב 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 ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על השכונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו תשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח. להבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית 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:

ימין אליהו, ת.ז. 42543850, רח' טשרניחובסקי 49, ירושלים, 92587, טל. 02-5663626

חתימת מגישי התכנית:

ימין אליהו, ת.ז. 42543850, רח' טשרניחובסקי 49, ירושלים, 92587, טל. 02-5663626

חתימת המתכנן:

יובל תאודור, אדריכל מתכנן ערים, מ.ר. 34327, ת.ז. 052379187, רח' שחר 11, ירושלים, 96263, טל. 02-6525459, פקס. 02-6522245

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 18608
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בשייבה מס' 18608
ממנכ"ל תכנון

תאריך: 04.02.02
משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 18608
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בשייבה מס' 18608
ממנכ"ל תכנון