

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי - ירושלים
 תכנית מס' 7424
 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7424 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן "התכנית")
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") גיליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן: "התשריט"). וגיליון אחד של תכנית בינוי, ופיתוח הערוך בק.מ. 1:200 (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- 555 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מאה שערים, יואל 6, ירושלים.
 גוש: 30083
 חלקה: 33
 שטח שבין הקואורדינטות אורך 132850/132925
 ובין קואורדינטות רוחב 170975/170925
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים בשטח וקביעת בינוי להקמת מבנה חדש בן 4 קומות על קרקעיות למגורים ובית כנסת בקומת ± 0.00 ו-2 קומות תת קרקעיות לשם יצירת חניה ומחסנים, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לבנין המוצע.
(ד) הגדלת שטחי הבניה בשטח החלקה ל 2730 מ"ר מתוכם 1350 מ"ר לשטחים עיקריים.
(ה) קביעת מסי קומות מירבי בשטח החלקה ל-5 קומות על קרקעיות ו-2 קומות תת קרקעיות.
(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
(ז) קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
(ח) קביעת הוראות לבנית 12 יח"ד חדשות ובית כנסת.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: "תכנית המתאר") לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות הוראות שבתכנית מסי 7424 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (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 כתום הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
א. תותר הריסת המבנה הקיים בשטח החלקה לשם בניית מבנה חדש בן 5 קומות על קרקעיות לשם יצירת 12 יח"ד חדשות ב-4 הקומות העליונות בית כנסת בקומת קרקע ויצירת קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות. הכל בהתאם למפורט בנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ב. יותרו 2 קומות לחניה ומחסנים מתחת ל-0.00 \pm .

ג. שטחי הבניה המירביים הם 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	
							מתחת מפלס ± 0.00
1080		1080					חניה ומחסנים
							מעל מפלס ± 0.00
410		60			350		בית כנסת
1550		300			1250		מגורים
3040		1440			1600		סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד. מסי קומות מירבי לבנין יהא 7 קומות - 5 על קרקעיות, ו-2 קומות תת קרקעיות.

ה. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מסי 1.

ו. מסי יחיד לא יעלה על 12 יחיד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

ז. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

- 1) הבניה תהיה באבן מסוג הבנין המוצע להריסה דוגמת אבן תאושר ע"י מח' התכנון לפני הוצאת היתר בניה.
- 2) סיתות האבן יהיה זהה לאבן הבנין המוצע להריסה (טובה), תלטיש, חמי או מטבה) ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
- 3) אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 12 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה תהיה כפולה בארכה מהצלע הקצרה.
- 4) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
- 5) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- 6) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת במספר אבנים.
- 7) הגדר תבנה מ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנ"ל, ובסיתות זהה לסיתות המעקב או הגדר.
- 8) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 5 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקב או הגדר.
- 9) לא תותר סגירת מרפסות, אלא בסגנון הקיים, או במתכת וזכוכית בלבד, או בעץ וזכוכית בלבד.
- 10) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- 11) כלל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- 12) הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- 13) גדרות וקירות תמך ייבנו באבן דוגמת הגדרות והקירות התומכים הקיימים באתר.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

- 1) תאום עם אגף התברואה בדבר תכנון ומיקום מתקן אשפה.
 - 2) - מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהוא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עירית ירושלים.
 - 3) אישור תכנית האינסטלציה לבנין המוצע במחלקת המים.
 - 4) תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הבנין לקו ביוב עירוני.
- תכנון וביצוע החיבורים כאמור יהיו ע"י מגישי התכנית ועל

חשבונם בביקוח מחלקת הביוב.

יזם התכנית יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.

- (5) תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר מיקום החניה ומס' מקומות חניה נדרשים.
- (6) תאום עם רשות העתיקות.
- (7) תאום עם הג"א
- (8) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים אשר אינם פוגעים בקוי הבנין, מס' הקומות ושטחי הבניה.

10. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. בנין גדר ומדרגות להריסה:

הבנין והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. אנטנות טלוויזיה בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- ורדיו:

13. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע, (ללא דוודים).

14. 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.

15. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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 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 העבודה/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

דוד ינובסקי

דוד ינובסקי, עורך דין

מ.ה. 20280

רח' כנפי נשרים 68, מרכז אורנים

ירושלים 95464

טל' 02-6537705, פקס. 02-6537706

חתימת מגישי התכנית:

דוד ינובסקי

דוד ינובסקי, עורך דין

מ.ה. 20280

רח' כנפי נשרים 68, מרכז אורנים

ירושלים 95464

טל' 02-6537705, פקס. 02-6537706

חתימת המתכנן:

א.רכס - ש.אשכול / אדריכלים ומתכנני ערים

דרך בית לחם 85, ירושלים - 93624 טלפון: 02-6735727 פקס' 02-6736707

א.רכס - ש.אשכול
אדריכלים ומתכנני ערים
דרך בית לחם 85, ירושלים 93624
טל' 02-735727, פקס. 02-736707

תאריך: 24 ביולי 2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
7424 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 261101 ביום 26.11.00
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
7424 הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 261100 ביום 26.11.00
יו"ר הועדה