

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7470
שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 4956
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7470
שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 4956
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
גליון 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-1,629 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכ' רמות, רח' מורגנטאו 38/6
גוש 30719
חלק מחלקה 16
שטח בין קואורדינטות אורך 169.400 ל-169.475
לבין קואורדינטות רוחב 135.475 ל-135.575
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - א. קביעת קוי בניין חדשים לתוספות המוצעות, כאמור.
 - ב. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות כאמור ל-37.2 מ"ר.
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' 4956 וההוראות שבתכנית מס' 7470 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, תלות 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 מס' 4956 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות חדשות באותו מפלס לדירות מס' 5 ו-6, הכל בהתאם לנספח מס' 1.

ב. 1. שטחי בניה המירביים לתוספת הבניה, בדירה מס' 6 הם 37.2 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)				
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	מוצע	קיים	
137.7	37.2	77.2 + 23.3	-	-	-	137.7	37.2	23.3 (לפי תכנית 4956)	77.2	שטחים מעל למפלס 0.00ה דירה 6
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס 0.00ה
137.7	37.2	100.5	-	-	-	137.7	37.2	23.3	77.2	סה"כ

ב. 2. שטחי בניה המירביים לתוספת הבניה, בדירה מס' 5 הם 37.2 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			סה"כ	מוצע	קיים
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	מוצע			
137.7	37.2	77.2 + 23.3	-	-	-	137.7	37.2	23.3 (לפי תכנית 4956)	77.2	שטחים מעל למפלס ה-0.00 דירה 6	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
137.7	37.2	100.5	-	-	-	137.7	37.2	23.3	77.2	סה"כ	

הערות לטבלה:

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

ג. מספר הקומות המירבי של בנין 442 יהא 6 קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין 442 לא יעלה על 10 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. שלבי ביצוע:

הבניה לכל דירה תבוצע בנפרד.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית מהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. תחנת שנאים:

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

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

13. קולטי שמש על הגג:

א. בגנות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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.

15. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי המהנדס 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, לתבטח ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי היתר בניה.

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

חתימת בעל קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216
ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

מרדכי איש-שלום
רח' מורגנטאו 38/6
ירושלים

חתימת המתכנן:

גיון נידלמן – אדריכל ומתכנן ערים
רח' נרות שבת
ת.ד. 23452
ירושלים 91234
טל: 5865218

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4140
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1005 ביום 05.3.08
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

מס' 8.10.2007 ירושלים
הפקדת תכנית מס' 4140
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 9109 ביום 10.9.08
הועדה