

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7597

שנוי מס' 1/00 לתכנית מס' 1358
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7597, שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 1358 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 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-354 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת כרם אברהם, רח' צפניה מס' 53, גוש 30084 חלקה 13; שטח בין קואורדינטות אורך 170475 ל-170525 לבין קואורדינטות רוחב 133300 ל-133350. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) קביעת הבינויים הבאים:
 1. צירוף 2 יח"ד קטנות בקומת קרקע לשם יצירת יח"ד אחת.
 2. צירוף 2 יח"ד קטנות בקומה א' לשם יצירת יח"ד אחת.
 3. תוספת קומה עליונה לשם תוספת יח"ד חדשה;
 4. תוספת בניה בחזית מזרחית של הבנין לשם תוספת מעלית. כל האמור להלן - בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת קול בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 - (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל-705 מ"ר.
 - (ה) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.
 - (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר 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' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 7597 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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 בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
(א) יותרו הבינויים הבאים:

1. תותר תוספת קומה עליונה לשם תוספת יח"ד חדשה;
 2. תותר תוספת בניה בחזית מזרחית של הבנין לשם תוספת מעלית.
- כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה בקומות קרקע, א' וב' ובקו נקודתיים בטוש אדום לתוספת קומות עליונות.
- (ב) שטחי הבניה המירביים הם 705 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (מ"ר)		שטחי שירות (מ"ר)		סה"כ מ"ר		
קיים	מוצע	סה"כ	מוצע	קיים	מוצע	
421.55'	139.56	561.11	93.88	49.30	143.18	במפלס 0.00 ומעליו
--	--	--	--	--	--	מתחת למפלס 0.00
421.55	139.56	561.11	93.88	49.30	143.18	סה"כ
						704.25

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

- (ג) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות.
- (ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- (ה) מספר יח"ד בבנין יהא 4 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
- (ז) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
- (ח) בניית המעלית בחזית מזרחית של הבנין תהא בהינף אחד בלבד.

וט) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת מקומות החניה בתחום החלקה.

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

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

12. 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.

13. 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, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. היטל השבחה: (א) הוועדה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 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.

חתימות:

בעלי הקרקע מגישי התכנית: עו"ד בל/גל/גל
יחידה רישומית ת"ז 57766412, רח' צפניה 53 ירושלים, טל' 5810522

המתכנן: [Signature]
ולנטין אילץ אדריכל; גוטל ושות' אדריכלות ובינוי, בית וגן 111 ירושלים,
טל' 102 6430 1045 ת"ז 30659844

25.6.01

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
7094 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
24.12.01 בישיבה מס' 1061
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה