

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7658

שינוי 4/00 לתכנית מס' 2748 (שינוי תכנית מתאר מקומי)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7658  
שינוי מס' 4/00 לתכנית מס' 2748  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 250 : ו(להלן: התשריט).  
גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 100 : ו(להלן:נספח מס' ו).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 948 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' תל ארזה רח' אוהלי יוסף מס' 20.  
גוש 30080 חלקה 269 (מגרש מס' 34 לפי תב"ע 2748).  
שטח בין קואורדינטות אורך 220615 ל- 220650.  
לבין קואורדינטות רוחב 633750 ל- 633780.  
הכל עפ"י הגבולות בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד ולדרך.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בשטח התוכנית בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
  1. תוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבת משרד קיים בחזית המערבית, במפלס 1.30 - בהתאם לקיים בשטח.
  2. תוספות בניה בקומות ; קרקע, א', ב', ג', וד' בחזית המזרחית לשם הרחבת יח"ד קיימות.
  3. תוספת בניה בקומת המרתף בהתאם לקיים בשטח.
- ג. קביעת קווי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח המגרש ל- 1678.5 מ"ר, מהם 1274 מ"ר לשימושים עיקריים.
- ה. קביעת השימושים המותרים בשטח.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2748 וההוראות שבתכנית מס' 7658 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד. על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית 2748 לגבי אזור מגורים 2 עם השינויים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

## א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת בניה בקומת קרקע (מפלס 1.30 -) לשם הרחבת משרד קיים בחזית המערבית בהתאם לקיים בשטח.
2. תוספות בניה בקומות ; קרקע (מפלס 0.00) א' ( מפלס 3.00 + ), ב' (מפלס 6.00 + ), ג' (מפלס 9.00 +), ד' ( מפלס 12.00 +) לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בחזית המזרחית. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
3. תוספת בניה בקומת המרתף להרחבת מחסנים, בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לנספח מס' 1, וכמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

- ב. השימושים בשטח יהיו: בקומת מרתף, מפלס 2.60 - מחסנים ומקלט. בקומת קרקע, (מפלס 1.30 -) משרדים, ובשאר הקומות (מפלסים 0.00, 3.00 +, 6.00 +, 9.00 +, 12.00 +) מגורים.

- ג. שטחי הבניה המירביים 1678.42 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות			שטחים עיקריים			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1415.15	212.89	55.45	157.44	1202.26	295.8	906.46	במפלס 0.00 ומעליו
263.27	191.69	14.98	176.71	71.58	33.93	37.65	מתחת למפלס 0.00
1678.42	404.58	70.43	334.15	1273.84	329.73	944.11	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. מס' קומות מירבי לבניין יהא 5 קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

- ה. מס' יח"ד בבנין יהא 10 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. במפלס 1.30 - יותר שמוש של משרד בהתאם לנספח הבינוי.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול הקיים בבנין; הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ח. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הרחבת הדרך כמסומן בתשריט.
2. אישור תכנית אינסטלציה לתוספות המוצעות, ע"י אגף המים.
3. תאום עם מחלקת הביוב בדבר התחברות תוספות הבניה המוצעת לרשת הביוב העירונית.

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 בשטח.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש כמסומן על גבי נספח מס' 1.

11. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט, השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרך חדשה/ או הרחבת דרך.

12. הפקעה:

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

13. תחנת שנאים :

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

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

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

15. קולטי שמש על הגג :

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. פתרון 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 ההשבחה 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 וואו קו ניקוז ו/או תא בויב, 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 ונזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"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 לעל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

שמות בעלי הקרקע	כתובת	ת.ז.	טלפון	חתימות
ויכלדר ישראל ואילנה	רח' אהלי יוסף 20, י-ם.	24166209 310036082	02-5375921	
גשטטנר שלמה ודינה	"	51907814 52155231	02-5380381	
נתניאל רבי ושושנה	"	06887685 68514793	02-5384830	
אקריף לביא אריאל	"	25355546	02-5322663	
קסלו משה	"	321604928	02-5375983	
רבי מתתיהו ושרה	"	7181884 6779831	02-5825310	
כהן ישראל ורבקה	"	51152643 52648318	02-5375941	
רבי דוד ועדנה	"	100526 7596885	02-5819383	

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 4658  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית  
 בישיבה מס' 6163 ביום 13.3.03  
 סמנכ"ל תכנון  
 ר"ר הועדה

מגיש התוכנית  
 ויכלדר ישראל  
 רח' אהלי יוסף 20  
 ירושלים, ת.ז. 24166209

חתימת המתכנן:

אדריכל דן ברלב. רח' אהלי יוסף 20 י-ם 95313 ת.ז. 767105-0  
 תאריך: 13.3.03

דן ברלב - אדריכל  
 רח' אהלי יוסף 20 י-ם 95313  
 טל-5002299-02  
 קס' רשיון 16476