

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7857

שינוי 1/00 לתכנית מס' 3637

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7857, שינוי 1/00 לתכנית מס' 3637, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, 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- 5251 מ"ר.

**5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' רמות, רח' מינץ מס' 15-27, גוש 30727 חלקות 31, 30 שטח בין קואורדינטות אורך - 218,275 ל- 218,350 לבין קואורדינטות רוחב - 636,575 ל- 636,725 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית:** (א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בבנינים קיימים כמפורט להלן:  
1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות ראשונה, שניה ושלישית לשם הרחבות יחיד קיימות, בקומות אלה, בהתאם לנספח בינוי.

2. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) קביעת קוי בנין חדשים מירביים לבניה המוצעת, כאמור.
- (ד) הגדלת שטחי הבניה כמפורט להלן 9 (ב).
- (ה) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-4 קומות ל-5 קומות.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר 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' 3637 וההוראות שבתכנית מס' 7857 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, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

### 9. אזור מגורים

#### מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3637 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בבנינים הקיימים ברח' מינץ מס' 15-27 כמפורט להלן:

1. תותרנה תוספות בניה בקומות, ראשונה, שניה, ושלישית, לשם הרחבות יח"ד קיימות, בקומות אלה.
  2. תותר תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי השירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
1448.78	-----	1448,78	חלקה 30
1673.84	-----	1673.84	חלקה 31

הערה לטבלה:

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

(ג) מס' הקומות המירבי של בנינים מס' 15-27 יהא 5 קומות.  
גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.  
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

(ו) שלבי ביצוע:

1. כל עמודה תיבנה בהינף אחד.  
בגג, כל שתי יחידות סביב חדר המדרגות.

(ז) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

**10. חניה פרטית:**

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

**11. תחנת שנאים:**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

**12. אנטנות טלוויזיה**

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**ורדיו:**

**13. קולטי שמש**

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**על תגג:**

**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 הבקשה להיתר 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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע : \_\_\_\_\_  
מנהל מקרקעי ישראל, שערי העיר ירושלים

חתימת מגישי התכנית : \_\_\_\_\_  
יאיר תורגמן, רחי מינץ 15 ירושלים ת"ז : 25535014

חתימת המתכנן : \_\_\_\_\_  
נפתלי פלינק, אדריכל מ.ר. 83333

נפתלי פלינק, רחי עזריאל 1 ירושלים ת"ז : 313657595 טל' : 5869321

תאריך : 14.10.02

