

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7143

שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4443

שינוי מס' 25/03 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7143 שינוי מס' 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, 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 ופיתוח, 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- 267 מ"ר.

**5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' מאה שערים, רח' עין יעקב מס' 31, גוש 30063 חלקה 72, שטח בין קואורדינטות אורך - 221190 ל- 221230 לבין קואורדינטות רוחב - 632660 ל- 632700. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד אזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. הריסה ובניה מחדש של קומה א' לשם בנייתן מחדש של 3 יח"ד קיימות.

2. תוספת 3 קומות עליונות חדשות לבנין לשם יצירת 5 יח"ד חדשות ובהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

2 / ...

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
 (ד) הגדלת מסי קומות מירבי מ - 3 קומות ל - 5 קומות.  
 (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל - 1028 מ"ר.  
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 (ז) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מסי 7143 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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחר, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:  
 (א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. הריסה ובניה מחדש של קומה א' (מפלס +2.37) לשם בנייתן מחדש של 3 יח"ד קיימות.
2. תוספת 3 קומות עליונות במפלסים: +5.27, +8.17, +10.77, לשם יצירת 5 יח"ד חדשות בהתאם לנספח מסי 1, בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) בקומת הקרקע קיימים שימושי מסחר.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 1028 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	
822	513	309	90	59	31	732	454	278	שטחים במפלס 0.00 ומעליו
206	---	206	21	---	21	185	---	185	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1028	513	515	111	59	52	917	454	463	סה"כ

הערות 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.

(ד) מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות, גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) מסי יחידות הדיור המרבי לא יעלה על 8 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

(ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, 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 רדיו וטלוויזיה וכדו'.

(ח) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(ט) תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תיאום עם המחלקה להיתרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

- 10. חזית מסחרית:** א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם - 1980.
- 11. חניה פרטית:** בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 09/9/03 לתכנית זו ניתנת פטור מהחניה.
- 12. תחנת שנאים:** לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:** בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- 14. קולטי שמש על הגג:** (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 15. היטל השבחה:** (א) הוועדה 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 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 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 בין 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 העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: אברהם לוי  
צפורה שפירא, רח' עין יעקב 31 ירושלים ת"ז: 00615716 טל': 5829976  
בעלי קרקע נוספים:

קצנלבויגן שרה, בנק פועלי אגודת ישראל, שקול אברהם דב, שקול בן ציון, שקול עמנואל מאיר, שפירא נתן דוד.

יצחק רוזנבלו אדריכל  
רח' הגפן 41 אפרת  
רשיון מס' 23156  
חתימת המתכנן: יצחק רוזנבלו  
יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל: 9933021

תאריך: 7.10.03

משרד הפנים מחוז ירושלים  
7142  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1620 ביום 10.10.03  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
7142  
הפקדת תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 1620 ביום 10.10.03  
יו"ר הועדה