

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7639

שינוי מס' 3/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7639, שינוי מס' 3/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית) התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
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. 1:100 (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 - 616 מ"ר.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, קרית יובל, רח' אנילביץ 64
גוש: 30398 חלקה 11. שטח בין קואורדינטות אורך: 216525 - 216450
לבין קואורדינטות רוחב: 630125 - 630075
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בבניין קיים לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם למפורט להלן:
(1) סגירת מרפסות מקורות ובנייתן בחזית המערבית של הבניין הקיים.
(2) התרת שמוש למגורים בחלל גג רעפים קיים לשם הרחבת הדירות שמתחת לגג.
(ג) הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות מעל קומת מרתף.
(ד) קביעת שטחי הבנייה המרביים לתוספת הבנייה בשטח חלקה 11 ל- 93.00 מ"ר.
(ה) קביעת קווי בנין מירביים לתוספת הבנייה.
(ו) קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

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' 7639 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 מצוינים 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 חול וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:
 (א) תותרנה תוספות בניה בבניין קיים לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בלבד, בהתאם למפורט בתשריט ובנספח מס' 1 ובהתאם למפורט להלן:
 (1) תותר סגירת מרפסות מקורות ובנייתן בחזית המערבית של הבניין הקיים.
 (2) יותרו שטחי מגורים בקומה מובלעת קיימת בחלל גג הרעפים לשם הרחבת הדירות שמתחת לגג.
 (ב) קווי הבניין המרביים לתוספת הבנייה על הגג יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין לתוספות בחזית המערבית יהיו כמסומן בקו נקודתיים בטוש אדום.
 (ג) שטחי הבנייה המרביים לתוספת הבנייה בשטח חלקה 11 הם 93.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	חלקי שרות	שימושים עיקריים	
93.00	---	93.00	שטחים מעל למפלס ה - 0.00

הערה לטבלה:

שטחי הבנייה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ד) מס' הקומות המרבי יהא 3 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
 (ה) מתקנים משותפים המצויים על גג הבניין הקיים יועתקו לגג החדש ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ו) תנאים למתן היתר בנייה:

- (1) תנאי למתן היתר בנייה יהיה ציפוי הבניין באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת - אסורה.
- (2) תנאי למתן היתרי בנייה בשלבים הוא מתן התחייבות לגמר נאות בכל שלב של מעטפת הבניין והפיתוח תוך החזרת השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותם.
- (3) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה.
- (4) תנאי למתן כל היתר בנייה בחלקה 11 יהיה פינוי הפלישות בתחום חלק מחלקה 44 גוש 30399, הכוללים מדרגות וגדרות בתחום שטח ציבורי, וזאת לצורך שמירת השטח הציבורי וכדי לאפשר מימוש הרחבת הדרך עבור תוואי הרכבת הקלה.

10. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים בהתאם לתקן החניה לבנין לתוספות הבניה שיוקמו 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. 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.

13. אנטנות טלוויזיה בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
על הגג: (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו 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 ובין 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:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216 ירושלים
טל. 02-5318888

חתימת מגישי התכנית:

זאב ועליזה גולן
רח' אנילביץ 64 ירושלים
טל. 02-6415422
ת.ז. 68803725
ת.ז. 9183096

חתימת המתכנן:

יגיל הורביץ
רח' קליינמן 13 ירושלים
טל. 02-6430227
ת.ז. 009730508

יגיל הורביץ - אדריכל
רשיון מס' 38909
רח' קליינמן 13, ירושלים 96552
טלפון 02-6430227

תאריך: 23.6.2004

