

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7583
שינוי לתכנית מס' ב.מ./4383
(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7583
שִׁנוי מס' לתכנית מס' ב.מ./4383
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
גליון 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-413 מ"ר
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכי-בית-ישראל, רחי שמואל הנביא מס' 51.
גוש: 30091 חלקות: 52, ו-121 (חלק)
שטח בין קואורדינטות אורך 221/275 ל-221/325
לבין קואורדינטות רוחב 633/175 ל-633/225
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - א. קביעת בינוי לתוספות בניה בכל קומות הבנין לשם הרחבת חנות ודירה בקומת קרקע ולשם הרחבות יחיד קיימות בכל יתר הקומות הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ב. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 - ג. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל-795 מ"ר.
 - ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ה. קביעת הוראות בגין סככה להריסה.
 - ו. 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 וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' ב.מ./4383
וההוראות שבתכנית מס' 7583 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 לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' ב.מ. 4383 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה בכל קומות הבנין (מפלסים 0.00, 300, 600, 900) לשם הרחבת חנות ודירה בקומת קרקע (מפלס 0.00) ולשם הרחבות יחיד בכל יתר הקומות. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 795 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

ש ט ח י ה ב נ י ה ה מ י ר ב י י ס ה ס						
שטחי שרות במ"ר		שטחים עקריים במ"ר				
ס"ה שטחי בניה	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר בת.ב.ע. ב.מ. 4383	מסחר	שטחים מעל למפלס ה-0.00
	19	117	55	62		
		659	182	477		
795	19	776	237	539		ס ה " כ

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- ג. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 7 יחידות דיור.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. **שלבי ביצוע:**

הבניה תבוצע בשלבים:


- שלב ראשון - כל הבינוי של הדירות והחנות בצד הצפון מזרחי של הבנין כולל הקיר המוצע בחזית הדרומית בקומת הקרקע.
- שלב שני - הריסת המרפסת בחזית הצפונית והסדרת המרפסות בחזית המערבית.
- שלב שלישי - כל הבינוי של הדירות בחזית המערבית.
- שלבים אלו יהיו מחייבים וסטיה מהם תהיה סטיה ניכרת מהתכנית


- 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"מ - 1980.
- 11. סככה וגדר להריסה:**
 הסככה והגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- 12. דרכים:**
 תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- 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 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. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 16. 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.
- 17. 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 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.

שמות בעלי המגרש:

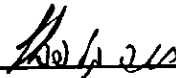
משפחה	פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון
חיימיגיאן	באשה	7350064	רח' בלוי 4	5816880
אמזלג	יעקב	025621475	זוננפלד 9	5810759
אייזנשטיין	בן ציון	34390500	רשי"י 51	5384043
מורגנשטרן	רחל	033302848	שמואל הנביא 51	5815080
קלפהולץ	חווה שרה	5963311	שמואל הנביא 51	5826238
תפילינסקי	ברוך	24030272	שמואל הנביא 51	5818722
אָלתמן	יעקב צבי	5362332	שמואל הנביא 51	5822860
גוטליב	חיים יוסף	055564669	שמואל הנביא 51	-----

חתימת המתכננים


 חדש יוסף ת.ז. 3804986
 רח' אבינדב 17 טל: 5820533


 אד' פוגל שרה (ילנה) ת.ז. 30709935
 רשיון מס' 76675
 רח' אבינדב 17 טל: 5820533

חתימת מגישי התכנית


 קלפהולץ חווה שרה ת.ז. 5963311
 רח' שמואל הנביא 51 טל: 5826238

תאריך 8. 7. 04

