

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 4320 ג'**  
**שינוי מס' 01 / 02 לתכנית מס' 4320**  
**( שינוי תכנית מתאר מקומית )**

1. **שם התכנית:**  
 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4320 ג'  
 שינוי 01 / 02 לתכנית מס' 4320  
 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 בפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:**  
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:** כ-397 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**  
 ירושלים, שכי תל-ארזה רח' כי טוב פינת בר אילן.  
 גוש 30101, חלקה 29  
 מגרשים 1 ו-2 ע"פ תכנית 4320.  
 שטח בין קואורדינטות אורך 633/525 ל-633/450  
 לבין קואורדינטות רוחב 220/600 ל-220/550
6. **מטרות התכנית:**
  - א. שינוי יעוד אזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד.
  - ב. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם תוספת יחידת דיור חדשה בהתאם לנספח הבינוי.
  - ג. קביעת בינוי לסגירת מרפסת בחזית הדרומית בקומה ג' בהתאם לנספח הבינוי.
  - ד. קביעת בינוי לתוספת מעלית בחזית המזרחית של הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
  - ה. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
  - ו. הגדלת מס' קומות מירבי מ-4 קומות ל-5 קומות, וקביעת גובה בניה מירבי.
  - ז. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל-173 מ"ר.
  - ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת זנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ט. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
  - י. קביעת הוראות בגין נדר, מבנה, סגירת מרפסות להריסה.
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' 4320 וההוראות שבתכנית מס' 4320 ג' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא נרטי 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 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה הוראות שנקבעו בתכנית 4320 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, למעט ההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת קומה עליונה לבנין לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
  - ב. תותר סגירת המרפסת שבחזית הדרומית בקומה ג' בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בקו נקודותיים בטוש אדום.
  - ג. תותר תוס' בניה בחזית המזרחית עבור מעלית בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בקו מקווקו בטוש אדום.
  - ד. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה האמורים לעיל (סעיף 9 א' ב' ג')
- הם 172.89 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שרות	עיקרי	
172.89	6.88	166.01	במפלס 0.00 ומעליו
===	===	===	מתחת למפלס 0.00

ה. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים, את כל השטחים בתחום מעטפת תוספת הבניה שע"פ תוכנית 4320 ג' זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ו. מס' הקומות המירבי לבנין יהיה 5 קומות.
- ז. מס' יחידות הדיור בבנין יהא 8.
- ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- ט. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

10. חניה פרטית

החניה עבור תוספת יח"ד המוצעת בתוכנית זו תהיה כמסומן בנספח מס' 1, מיקום החניה, כמצוין בנספח מס' 1, הינו מנחה וייקבע לעת מתן היתר הבניה.

11. דרכים

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

**12. גדר ומבנה להריסה**

המבנים שנבנו בחריגות וללא היתר ומותחמים בתשריט ו/ או בנספח מס' 1 בקו צהוב ייהרסו על ידי בעליהם ועל חשבונם הגדר המסומנת בתשריט בקו צהוב מיועדת להריסה, ותהרס ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

**13. בצוע התכנית**

1. מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי בוגשי התכנית ועל חשבונם.

2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט של תכנית 4320 ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט של תכנית 4320 בקו נקודה כחול.

**14. הפקעה**

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

**15. אנטנות טלוויזיה ורדיו**

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

**16. קולטי שמש על הגג**

א. בנגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו הלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**17. 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.

**18. 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 המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**19. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**שמות בעלי הקרקע**

ת. זהות	כתובת	משפחה פרטי	שמות בעלי הקרקע
2899335-0	רח' בר אילן 28	אליהו	שרשבסקי
050620830	# #	מרים	אירנשטיין
5976682-4	# #	שיינא	שאטלאנד
58855104-9	# #	נחום	וייספיש
6955467-3	# #	בת שבע	שוורץ
57725590	# #	פנחס	שוורץ
23596398	# #	אסתר	פריד
59814335	# #	יעקב	פריד
1247184	# #	יוטה	שפירא
5977651	# #	צבי	שפירא
051468678	# #	יעקב מכלוף	עידן

**חתימות:**

בעל הקרקע ומגיש התכנית:

עידן יעקב מכלוף ת.ז. 5145857  
 רח' בר אילן 28 י-ם טל. 025376415

**המתכננים:**

1. פוגל שרה ת.ז. 30704996  
 מסי רשיון 76675 אצל יוסף חדש

2. חדש יוסף ת.ז. 3804986  
 רח' אבינדב 17 י-ם טל. 02-5820533

תאריך 24.1.04

