

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7182

שינוי מס' 99 / 45 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7182, שינוי מס' 99 / 45 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון 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- 82.00 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מאה שערים, רח' אדמון מס' 12, גוש 30061, חלקה 46, שטח בין קואורדינטות אורך 221.310 – 221.330 לבין קואורדינטות רוחב 632.505 – 632.525 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) קביעת הוראות להריסת בנין קיים וקביעת בינוי להקמת בנין חדש במקומו, לשם יצירת 4 יחידות דיור, (במקום 4 יחידות דיור שנהרסו), הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת כאמור. לרבות בניה בקו בנין אפס ב-4 החזיתות.
 - (ד) הגדלת מספר הקומות המרבי מ-3 קומות ל-4 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים)
 - (ה) הגדלת שטחי בניה מרביים בחלקה וקביעתם ל- 283.50 מ"ר.

- (ו) קביעת הוראות בניו וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ז) קביעת הוראות בגין בנין להריסה.
 (ח) ביטול הוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים בדבר חובת הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 7182 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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות הבאות:

- (א) תותר הריסת בנין בחלקה ובנית בנין חדש במקומו, לשם יצירת 4 יחידות דיור (במקום 4 יחידות דיור שנהרסו) בהתאם לנספח מס' 1 ותחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ב) שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה הם: 283.50 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	סה"כ קיים להריסה		שטחי שירות (מ"ר)			סה"כ	שטחים עיקריים (מ"ר) מוצע להריסה		
	מוצע	קה"כ	קה"כ	מוצע	סה"כ		מוצע	קה"כ	
283.47	283.47	144.26	18.40	18.40	-	265.07	265.07	144.26	במפלס ± 0.00 ומעליון
-	-	-	-	-	-	-	-	-	מתחת למפלס ± 0.00
283.47	283.47	144.26	18.40	18.40	-	265.07	265.07	144.26	סה"כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה החדשה נשוא התכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

- (ג) מספר הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים). גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ד) מספר יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 4 יחידות דיור ותרשם 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 הבניין הקיים. הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכו'.
- (י) שלבי הביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

10. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
11. מבנה להריסה: הבניין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
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 נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
13. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
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) 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.

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 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.

פולק חב"ד (הקדש)

ת.ד. 301 ירושלים

טל: 02 627 3444 מ.ה. 00003394

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

הקדש כולל חב"ד

לידי עו"ד אשר דל

רח' ז'בוטינסקי 155, רמת גן

טל. 02 – 6263976, ירושלים

[Handwritten Signature]
 דוריתה גורן
 אדריכלית ומתכננת ערים
 מ.ר. 25192

חתימת המתכנן

דוריתה גורן מ.ר. 25192

רח' אגריפס 8, טל' 02-6247347

ת.ד. 2193, ירושלים 91021

תאריך: 30 בספטמבר 1999, לדיון בועדה מקומית.

עידכון: 12 בדצמבר 2000, לדיון בועדה המחוזית.

10 בדצמבר 2002, להפקדה.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4182
 הועדה המחוזית החליטה לה"י את זהו בנות
 בישיבה מס' 9102 ב- 5.8.03
 סמנכ"ל תכנון [Signature] ידיר הנעדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 4182
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 10102 ב- 8.10.02
 יא.הנעדה [Signature]