

1056483

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7479

שינוי 1/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7479 שינוי 1/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 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- 780 מ"ר.

**5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי גבעת מרדכי, רח' שח"ל מס' 30, גוש 30184 חלקה 27, שטח בין קואורדינטות אורך - 129850 ל- 129890 לבין קואורדינטות רוחב - 168725 ל- 168780 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2 מיוחד. (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין כמפורט להלן:

1. הפיכת שטח מחסן בקומת מרתף למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי.
2. תוספות בניה בקומות קרקע ו- א' לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומות אלה, בהתאם לנספח בינוי.

3. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות שתי יחיד קיימות בקומה א', בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ד) קביעת שטחי בניה המירביים לתוספת בניה ל- 555 מ"ר.

(ה) הגדלת מסי קומות מ- 3 קומות ל- 4 קומות.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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 מסי 1083 וההוראות שבתכנית מסי 7479 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 2

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. הפיכת שטח מחסן בקומת מרתף (מפלס 2.70 -) למגורים

לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמעליה.

2. תוספות בניה בקומות מפלסים 0.00 +, 3.00 + לשם

הרחבות יחיד קיימות.

3. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות שתי יחיד קיימות

בקומה א', בהתאם לנספח הבינוי.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין

המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 555 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
505	180	180	---	325	325	---	מעל הקרקע
50	10	10	---	40	40	---	מתחת לקרקע
555	190	190	----	365	365	---	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבניה בתחום מעטפת הבנין מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992. מודגש בזאת כי שטחי בניה מאושרים/ מותרים לפי תכניות קודמות מבוטלים בזאת ולא יהיה ניתן לנצלם.

(ג) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה 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) 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 טלוויזיה ורדיו וכדו'.

(ז) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:
  - א. סילוק פסולת בניה מהמקום לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
  - ב. אין לשכן ו/או לאחסן חומרי בניה כל שהם בגינה הציבורית ו/או במעבר הציבורי הסמוכים לחלקה.
3. תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות סמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה.
- על מנת להבטיח ביצוע האמור לעיל ע"י מגיש התכנית תגבה ממנו ערבות בנקאית.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת סגירת מרפסות ו/או עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר.

#### 10. חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

#### 11. דרכים:

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

#### 12. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

#### 13. 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.

**14. אנטנות טלויזיה** בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

**15. קולטי שמש** (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
**על הגג:** (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 ההשבחה 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 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: עבודת 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: \_\_\_\_\_  
מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 שערי העיר ירושלים טל': 5318888

חתימת מגישי התכנית: מס' 3/א/08

מרדכי צארום, רח' שח"ל 30 ירושלים ת"ז: 41469339 טל': 6786513

חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
נחמן כהן, דולב ד.ג. מודיעין ת"ז: 14678767 טל': 9973169

תאריך: 10.03

