

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7795
ושינוי מס' 1/01 לתכנית 3135א
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7795
ושינוי מס' 1/01 לתכנית 3135
(להלן: התכנית).
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת

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-211 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' המערבים, רח' המערבים, מס' 16.

גוש 30036

חלקה 38

שטח בין קואורדינטות אורך 221/75 ל-221/125
שטח בין קואורדינטות רוחב 631/550 ל-631/600

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. קביעת בניי לתוספת בניה כמפורט להלן:

- (1) קביעת בניי לתוספות בניה בקומת מרתף, קומת כניסה, וקומות ראשונה, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבניין, בהתאם לנספח בניי ולקיים בשטח.
- (2) קביעת בניי לתוספות מדרגות חיצוניות לשם יצירת גישה ישירה ליח"ד מס' 2, בהתאם לנספח בניי ולקיים בשטח.

- ב. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- ג. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל-220.20 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות בניי וקביעת תנאים למתן היתר בניה לשטח.
- ה. קביעת הוראות בגין גדרות לשימור ועצים לשימור.

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' 3135 א' וההוראות שבתכנית מס' 7795 ז.

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 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 מס' 3135 א' לגבי אזור מגורים 2 מיוחד בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

- (1) תותר תוספת בניה בקומת המרתף (מפלס -2.52), קומת כניסה (מפלס 0.00-772.76), וקומה ראשונה (מפלס +3.30/+4.20/+4.40), לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבניין.
- (2) תותר תוספת מדרגות חיצוניות לשם יצירת גישה ישירה ליח"ד מס' 2.

כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המרבים הם 220.20 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים מעל למפלס ה-0.00	183.1	5.2	188.3	7.5	0	7.5	190.6	5.2	195.8
שטחים מתחת למפלס ה-0.00	14.5	9.9	24.4	0	0	0	14.5	9.9	24.4
סה"כ	197.6	15.1	212.7	7.5	0	7.5	205.1	15.1	220.2

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין
בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 2 יחידות דיור ויהווה תנאי למתן היתר בניה
בשטח. כל תוספת יחידת דיור תהווה סטייה נכרת וירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין,
ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו. שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ז. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תאום עם רכזת ועדת השימור בעיריית ירושלים.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3135א, לרבות ההוראות לעניין גגות הרעשים וגובהם, שלא שונו
במפורש בתכנית מס' 7795 ז, ממשיכות לחול ללא שנוי.

11. גדר לשימור:

הגדרות המסומנות בתשריט בצבע כתום מיועדות לשימור ואסורה הריסתן ו/או פגיעה בהן.

12. עץ לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדות לשימור ואסורה הריסתן ו/או פגיעה בהם.

13. 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 בשטח.

14. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל
ובאישור רשויות התכנון.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא
דודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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.

18. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על השבונם 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 האביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים,
אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על השבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין
על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, בו השמל, 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 קרקע:

חברת י. סילבר את
שוטנפלס עורכי דין

ת.ז. : 319415121
ת.ז. : 319415139

פרידמן הרברט
פרידמן מריאן
רח' המערבים 16, ירושלים
טל: 02-6245097

א"ר יואל סלבי א"ר יפ"ר כ"ח

חתימת מגישי התכנית:

חברת י. סילבר את
ד. שוטנפלס עורכי דין

ת.ז. : 319415121
ת.ז. : 319415139

פרידמן הרברט
פרידמן מריאן
רח' המערבים 16, ירושלים
טל: 02-6245097

א"ר יואל סלבי א"ר יפ"ר כ"ח

אוסטר-לנג, אדריכלים
בן מימון 1, ירושלים 92262

חתימת המתכנן:

אוסטר, לנג – אדריכלים
רח' רמב"ן 33, ירושלים 92268
טל: 02-5610896 פקס: 02-5666051
(לנג אבן) ת.ז. : 307622738

תאריך: 02/06/03

