

ח"ט  
H (a 103)



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7952

ושינוי מס' 01 \ לתכנית מס' 4289

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית :

1.

תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 7952  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת .  
(להלן: התכנית).

מסמכי התכנית :

2.

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 .

גבולות התכנית :

3.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .

שטח התכנית :

4.

כ- 70.60 מ"ר.

מקום התכנית :

5.

ירושלים, שכ' זיכרון יוסף, רח' כפר ברעם מס' 10 .  
גוש: 30108  
חלקה: 4  
וחלק מדרך.  
שטח בין קואורדינטות אורך 632146 ל- 632161 .  
לבין קואורדינטות רוחב 219954 ל- 219966 .  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית :

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד .
- ב. קביעת הבינוי לתוספת קומה עליונה בבניין .
- הכל לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בבניין ובהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ד. הגדלת מס' קומות מרבי מ-2 קומות ל-3 קומות.
- ה. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל- 131.20 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מדרגות ומתקן גז להריסה.

7. כפיפות לתוכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4289 וההוראות שבתכנית מס' 7952 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 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין. הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4289 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד , בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר בניית קומה עליונה במפלס +6.00 .

הכל לשם הרחבת יחידה קיימת בבניין בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח

ב.שטחי הבניה המרביים הם \_ 131.20 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ ב"מ"ר			שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
131.20	23.20	108.0				131.20	23.20	108.0	שטחים מעל למפלס ה 0.00
—	—	—	—	—	—	—	—	—	שטחים מתחת למפלס ה 0.00
131.20						131.20			סה"כ

### הערות לטבלה:

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

א. מס' הקומות המרבי בבניין יהא 3 קומות ,

גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 .

ב. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין לא יעלה על יחידת דיור אחת.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות

הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי , המקרקעין,

ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם , כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה , יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה

המוצעת בתוכנית זו, על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין

הקיים , אל גג הבניין החדש , לרבות דודים וקולטי שמש , אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

### ז. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהיגף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאי למתן תוקף לתוכנית יהא הריסת מתקן גז ומדרגות ראה לעיל סעיף 11 .

ביצוע האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגיש התוכנית .

### ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא ציפוי כל הבניין באבן טבעית מרובעת ומסותתת

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוסרו כל התשתיות החיצוניות שאינן מן הבניה המקורית מחזיתות הבניין.

3. ראה סעיף 11 להלן .

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 לבניין בשטח.
11. מתקן גז ומדרגות להריסה :  
 מתקן גז והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לעת מתן תוקף לתוכנית , או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
12. שטח פתוח ציבורי :  
 השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 4289 לגבי שטח פתוח ציבורי.
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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון .
14. אנטנות טלוויזיה ורדיו :  
 בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .
15. קולטי שמש בגג :  
 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 ערכות 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.

[Handwritten Signature]

חתימת בעלי המקצוע:

מזרחי בנימין ת"ז 057432809

טל\_ 052-589217

כתובת : רח' כפר ברעם 10, ירושלים.

מזרחי זיוה 05779219/4

רח' כפר ברעם 10, ירושלים

[Handwritten Signature]

חתימת מגישי התכנית:

מזרחי בנימין 9-05743280

טל\_ 052-589217

רח' כפר ברעם 10, ירושלים

[Handwritten Signature]

חתימת המתכנן:

אדריכלית שנית רוני ת"ז 028053619

טל 02-5667103

רח' הרצוג 55 י-ם

תאריך \_\_\_\_\_

רוני שנית  
אדריכלית  
30.6.03

משרד הפנים מחוז ירושלים  
482 אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 8103 ביום 28.8.03  
סמנכ"ל תכנון  
[Handwritten Signature]