

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7355  
שינוי 2/00 לתכנית מס' 5062  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7355  
שינוי 2/00 לתכנית מס' 5062  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית),  
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).  
ו- 2 גליונות של תכניות בינוי ופתוח, כמפורט להלן:  
א. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין שברח' צפיריים מס' 16, הערוך  
בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).  
ב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין שברח' צפיריים מס' 18, הערוך  
בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 6036 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' רמות רח' צפיריים מס' 16, 18.  
גוש 30716 חלקות מס' 7, 10.  
שטח בין קואורדינטות אורך 168925 ל- 169050  
לבין קואורדינטות רוחב 136175 ל- 136300,  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. ביטול תוספות הבניה שאושרו בתכנית מס' 5062 לדירות מס'  
32, 31, 24, 23, 16, 15, 8, 7, שברח' צפיריים מס' 16, שנמצאות  
בקומתו העליונה של הבניין, וקביעת בניי לתוספות בניה חדשות במקומן,  
על גג הבניין, בהתאם למפורט בנספח הבנוי.
- ב. ביטול תוספות הבניה שאושרו בתכנית מס' 5062 לדירות מס'  
32, 31, 24, 23, 16, 15, 8, 7, שברח' צפיריים מס' 18, שנמצאות בקומתו  
העליונה של הבניין, וקביעת בניי לתוספות בניה חדשות במקומן, על גג  
הבניין, בהתאם למפורט בנספח הבנוי.
- ג. קביעת קווי בנין מדביים לתוספות הבניה, כאמור.
- ד. הגדלת מס' הקומות המרבי מ- 5 ל- 6 קומות בכל אחד מהבניינים, כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה בכל אחת מהדירות  
כאמור.
- ו. קביעת הוראות בניי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

**7. כפיפות לתכנית :**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות של תכנית מס' 5062 וההוראות שבתכנית מס' 7355 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 הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית 5062 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:  
א. תוספות הבניה המאושרות בתכנית מס' 5062 לדירות מס' 7, 8, 15, 16, 23, 24, 31, 32, בבניין שברח' צפרירים 16 מבוטלות בזאת.  
תוספות הבניה המאושרות בתכנית מס' 5062 לדירות מס' 7, 8, 15, 16, 23, 31, 32, בבניין שברח' צפרירים 18, מבוטלות בזאת.  
ב. במקומן, תותרנה תוספות בניה לדירות כאמור, על גגות הבניינים, לשם הרחבתן, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 בהתאמה, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
ג. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה לדירות כאמור, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

הבניין ברח'	מס' דירה	שטחי בניה מדביים לחדרים (במ"ר)	שטחי בניה מדביים למרפסת (במ"ר)
צפרירים 16	7	50.34 מ"ר	24.06 מ"ר
	8	54.73 מ"ר	18.40 מ"ר
	15	60.06 מ"ר	15.05 מ"ר
	16	43.10 מ"ר	21.90 מ"ר
	23	63.37 מ"ר	22.05 מ"ר
	24	64.79 מ"ר	10.64 מ"ר
	31	54.27 מ"ר	10.28 מ"ר
	32	62.08 מ"ר	12.32 מ"ר

הבניין ברח' צפיריים 18	מס' דירה	שטחי בניה מרביים לחדרים (במ"ר)	שטחי בניה מרביים למרפסת (במ"ר)
	7	46.67 מ"ר	27.51 מ"ר
	8	53.14 מ"ר	22.11 מ"ר
	15	61.34 מ"ר	12.35 מ"ר
	16	43.30 מ"ר	21.90 מ"ר
	23	65.48 מ"ר	20.98 מ"ר
	24	64.79 מ"ר	10.64 מ"ר
	31	49.88 מ"ר	14.84 מ"ר
	32	64.50 מ"ר	10.45 מ"ר

#### הערה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניה המוצעות בתכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה התוכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- ד. מס' קומות המרבי בכל אחד מהבניינים שבתכנית הוא 5 קומות. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 ו-2.
- ה. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית 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. הוראות בניה באבן:
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מדובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
  2. אבני הפינה, פתחי הבניין ומשקופי הפתחים, צורת הפתחים וגודלם יהיו כדוגמת הקיים בבניין.
  3. תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לכן חכוכית בלבד, שלמות, פרט הסגירה יצוין בהיתר הבניה.
  4. תוספות הבניה, לרבות הגמלוני, יצופו באבן בסיתות גוון וכיחול כדוגמת אבן הבניין הקיים.
  - ח. תנאים למתן היתרי בניה:
    1. היתר בניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתית הנמצאות בתחומי המגרש, וכן פתרון חילופי למדרגות ומעברים ולמחסנים וכדומה, במידה והדבר יידרש עבור בנית תוספות הבניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

#### 10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 5062, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 7355 זו, ממשיכות לחול.

11. חנייה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבנין.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

13. קולטי שמש על הגג:

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

14. 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.

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:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לדבות 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 ע"י מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע: מ.מ.י.

אין לנו היעדרות מהמסמך המצוי בתיק זה. אנו מאשרים את כל פרטי החתימה והחתימה על המסמך.  
רשויות התכנון והסביבה ו/או גורמי היגוי נוספים לעילי תכנון בלבד,  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכלית או לכל בעל ענין אחר  
בשטח התכנית כל עוד לא יתקבל אישור ו/או הסכם כתאים  
בגינה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת בעל זכות כשטח  
הנדון ו/או כל רשות נוספת, לשי כל הודות ו/או כל דיון.  
למען הסר ספק נוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על החלטת הכרה או

31-05-2001

הודאת בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל ו/או  
הסרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיון זכויות כלשהן בשטח, ו/או  
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועש"י כל דיון,  
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט התכנונית.

**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
מ"י — מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית: אברהם מלכה בשם דיירים.  
רח' צפרירים מס' 16, 18 רמות  
ירושלים.  
טל: 02-5860923

חתימת המתכנן: ע. מלאך אדריכל ובונה ערים  
ת.ד. 18397 ירושלים 91183  
טלפון: 02-5829219

ע. מלאך, אדריכל  
מ.י. 25306

תאריך: \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4354  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 10/01 ביום 22.5.01  
סמנכ"ל ת.י.י.י. ירד הועדה