

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

### תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

#### תכנית מס' 7553 א'

שינוי לתכניות מס' 7553 ו- מס' 2748

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7553 א', לתכניות מס' 7553, ו- מס' 2748. (להלן: התכנית).  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי מנחה, למעט לעניין גובה, שטחי הבניה, קווי בניה, ומספר קומות שהינם מחייבים, 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- 1,300 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' תל ארזה, רח' עזרת תורה מס' 34, גוש 30080, חלקה 285.  
שטח בין קואורדינטות אורך 220.530 ל- 220.475  
לבין קואורדינטות רוחב 634.025 ל- 633.965 עפ"י רשת ישראל החדשה.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה לדירות מס' 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ו- 13 בלבד, בחזית הצפונית ו- לדירות מס' 6 ו- 13 בלבד, בחזית הדרומית של הבניין, לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בבניין, הכל בהתאם לנספח הבנוי.  
(ג) קביעת בינוי להשלמת קומה, במפלס 15.33 + ו- במפלס 18.45 +, לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומות מתחתם, הכל בהתאם לנספח הבנוי.

- (ד) הגדלת מספר הקומות המרבי מ- 5 קומות ל- 6 קומות מעל קומת הכניסה, כאשר קומה השישית משמשת כקומת יציאת לגג בלבד.
- (ה) קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 482.00 מ"ר, מהם 442.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 40.00 מ"ר שטחי שירות.
- (ו) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- (ז) קביעת 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, למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

בכל מקרה בו קיימת אי התאמה בין הוראות תכנית קיימת, כאמור, לבין הוראותיה של תכנית מס' 7553 א' זו, יחולו הוראותיה של תכנית מס' 7553 א' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט וכן בנספח הבינוי מס' 1 (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 שנקבעו בתכנית מס' 2748, לגבי אזור מגורים 2, ובתכנית מס' 7553, לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת בניה לדירות מס' 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ו- 13 בלבד, בחזית הצפונית ו- לדירות מס' 6 ו- 13 בלבד, בחזית הדרומית של הבניין, לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בבניין, הכל בהתאם לנספח הבנוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בקו נקודה בצבע אדום.
- (ב) תותר השלמת קומה, במפלס 15.33 + ו- במפלס 18.45 +, לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומות שמתחתיהם, הכל בהתאם לנספח הבנוי מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בקו נקודה בצבע אדום.
- (ג) תותר תוספת קומה במפלס 18.45 + ו- במפלס 20.85 +, לחדר יציאה לגג ולפיתוח הגגות כמרפסות.
- (ד) שטחי הבניה המרביים לתוספת הם כ- 482.00 מ"ר, בתוכם 442.00 מ"ר הם שטחים עיקריים, כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת זכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים עפ"י תכניות מס' 2748 ו- מס' 7553 ושטחים ומוצעים (מ"ר)											
סה"כ (מ"ר)			מס' קומות		שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים			
סה"כ	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
2,652.00	482.00	2,170.00	6	5	540.00	40.00	500.00	2,112.00	442.00	1,670.00	שטחים / קומות מעל למפלס ה- 0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים / קומות מתחת למפלס ה- 0.00
2,652.00	482.00	2,170.00	6	5	540.00	40.00	500.00	2,112.00	442.00	1,670.00	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.

(ה) מספר הקומות המרבי של הבניין יהא 6 קומות מעל קומת הכניסה, כאשר הקומה השישית משמשת כקומת יציאה לגג ופיתוח הגגות כמרפסות בלבד.

(ו) מספר יחידות דיור המרבי בבניין לא יעלה על 13 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל השבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז) (1) הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על

קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכו'), יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

(2) התוספות בניה על הגג, נשוא התכנית, תוכלנה להבנות כל אחד בנפרד וללא קשר עם התוספות הבניה בקומות שמתחתיה.

(3) סטייה נכרת:

שלבי הביצוע של דירות 9, 11, והחדר הצפון מזרחי של דירה 13 יהיו בהינף אחד. שלבי ביצוע אלה יהיו הוראה אדריכלית שכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.

(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכו'.

(י) תנאי למתן היתר בניה הם:

(1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(2) חוות דעת המחלקה לכיבוי אש.

(3) אישור מהנדס קונסטרוקציה לתוספות הבנייה.

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. אנטנות טלוויזיה בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

12. 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.

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. 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.

15. 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 מק 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.

חתימת בעלי הקרקע	
וונדה גרטרוך	
J 0159252	דרכון
701657699	דרכון
4154301	ת.ז.
	פלאס (שלאף) אסתר הדסה
	עוזרי (שרעבי) זהרה
	אדלר נתן
U067186	דרכון
T 280078	דרכון
F700534961	דרכון
11596517	ת.ז.
702607216	ת.ז.
024813107	ת.ז.
53617395	ת.ז.
13871413	ת.ז.
7076557	ת.ז.
588053	ת.ז.
007398266	ת.ז.
380790	ת.ז.
999990	ת.ז.
	ת.ז.
2203081	ת.ז.
59022731	ת.ז.
029565116	ת.ז.
25625880	ת.ז.

דורית גורן

חתימת מגיש התכנית

וונדה גרטרוך דרכון J 0159252

רח' עזרת תורה 34

ירושלים

דורית גורן  
מדריכלות ומתכנתת ערים  
מ.ר. 25192

חתימת המתכנתת:

אדר' דורית גורן ת.ז. 01772527-6

רח' אגריפס 8 - ת.ד. 2193 - ירושלים 91021

טל. 02-6247347 - פקס 02-6242913

e-mail: doritag@netvision.net.il

מס' רשיון: 25192 תוקף: 15-02-2006

תאריך: 30 באוקטובר 2002 – לפתיחת תיק.

15 בינואר 2004 – לדין בועדה המקומית.

29 בדצמבר 2004 – להפקדה.

17 באוגוסט 2005 – למתן תוקף.

4 בספטמבר 2005 – למתן תוקף.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 28705  
הועדה המתוזזת החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1405 ביום 28.7.05  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה