

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 6554שינוי לתכנית 1741שינוי לתכנית 1741 א'ושינוי לתכנית 1118שינוי תכנית מתאר מקומיתתכנית חלוקה בהסכמה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 6554.
שינוי לתכנית 1741
שינוי לתכנית 1741 א'
ושינוי לתכנית 1118
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)
גליון אחד של תכנית בינוי מנחה הערוך בק.מ. 1:200 (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 - 1578 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' ניות, רח' יצחק שמי מס' 2
גוש 30181 חלקה 92 וחלקה 128
שטח בין קואורדינטות אורך 219260 ל-219310
לבין קואורדינטות רוחב 630600 ל-630675
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. מטרת התכנית:
 - א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים 2.
 - ב. שינוי יעוד מעבר להולכי רגל לדרך מוצעת או הרחבת דרך.
 - ג. קביעת בינוי לבניית בנין חדש (בנין 2) בן 2 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת יח"ד חדשה.
הכל בהתאם לנספח הבינוי.

- ד. קביעת קווי בניין חדשים לבניה המוצעת בשטח.
- ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח החלקה וקביעתם ל - 1779.12 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין גדר להריסה ועצים לעקירה.
- ח. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
- ט. קביעת הוראות בגין חלוקה מחדש בהסכמה.
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 בתכנית מס' 1741, 1741 א' ו - 1118 וההוראות שבתכנית 6554 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבתב, 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: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות 1741 ו - 1741 א' לגבי אזור מגורים 1 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. תותר בניית בנין חדש (בנין מס' 2 בחזית הצפונית של החלקה) בן שתי קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת יחיד חדשה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. תותר חריגה מקווי הבניין למרפסות זיו לפי המסומן בנספח הבינוי.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 1779.12 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			בניין קיים
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1443.42	303.93	-	303.93	1139.49	-	1139.49	מעל מפלס + 0.00

							בניין חדש
	8.50	8.50	-	90.36	90.36	-	מתחת מפלס + 0.00
		-	-	236.84	236.84	-	מעל מפלס + 0.00
335.70	8.50			327.20			סה"כ

1779.12	312.43			1466.69			סה"כ לשני המבנים
---------	--------	--	--	---------	--	--	------------------

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

- ג. מספר קומות מירבי לבניין 1 יהיה ארבע קומות מעל קומת מרתף / עמודים, ולבניין 2 שתי קומות מעל קומת מרתף.
- ד. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. בבניין מס' 1 קיימות 11 יח"ד ובבניין מס' 2 מוצעת יח"ד אחת חדשה, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ז. הבניה המוצעת בתכנית זו תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.
- ח. סטיה ניכרת:
- גובה הבניין המירבי המצוין בנספח 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ט. תנאים למתן היתר בניה:
- 1) תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת מקומות חניה בתחום המגרש עבור יח"ד חדשה בבניין 2 ובדבר גישת רכב לחניה.
 - 2) תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר יצירת פיתוח גנני במעבר הציבורי להולכי רגל בגוש 30181, חלקה 128.
 - 3) תיאום עם רשות העתיקות.
 - 4) תיאום עם אגף שפ"ע בדבר עקירת העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב, תשלום אגרה בגין עקירתם, ונטיעת 4 עצים בוגרים לפחות במקומם.
 - 5) תיאום תכנון הבניין ופיתוח השטח עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
 - 6) סעיף 9 ח'.
 - 7) סעיף 11.
 - 8) מיקום מתקנים טכניים ואופן הסדרתם יהיה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, כתנאי למתן היתר בניה.
- י. יצוין בזאת כי נספח הבינוי הוא מנתח בלבד והוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות קווי הבניין, גובה הבניה, מספר הקומות, שטחי הבניה המירביים וחומרי ציפוי וגמר.
10. תניה פרטית:
- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.
 - ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
11. גדר להריסה: הגדר המתוחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. עצים לעקירה ועצים לנטיעה: העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ובמקומם יינטעו 4 עצים בוגרים לפחות. ראה להלן סעיף 9, ט – 4.
13. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
14. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
15. ביצוע תכנית לצרכי רישום:
- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 6554 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר.), לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:
- א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
18. קולטי שמש על הגג:
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. 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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

20. היטל השבחה:

- א. הוועדה 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.

21. 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 שייקבע על-ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע 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.


חתימת בעלי הקרקע:

	02 - 6798577	רח' שמי 2 י-ם	ת.ז. 072268410	קטן רוזה (שושנה)
	02 - 6798577	רח' שמי 2 י-ם	ת.ז. 071761415	קטן דוד
	02 - 6798577	רח' שמי 2 י-ם	ת.ז. 023875537	קטן רינה
	02 - 6798204	רח' שמי 2 י-ם	ת.ז. 057064735	מזרחי (קטן) תמר
	02 - 6798204	רח' שמי 2 י-ם	ת.ז. 01770839	מדדכי (קטן) אסתר
	02 - 6798770	רח' שמי 2 י-ם	ת.ז. 065069205	קטן שרה
	02 - 6798770	רח' שמי 2 י-ם	דרכון 982348	קטן משה



עיריית ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

	02 - 6798204	רח' שמי 2 י-ם	ת.ז. 057064735	מזרחי (קטן) תמר
---	--------------	---------------	----------------	-----------------

חתימת המתכנן:

ביקסון בר-דוד
אדריכלים
רח' הרצוג 71, ירושלים 92622
טל. 02-6785341, פקס. 02-6797150

יואל בר-דוד מסי רשיון 07326
ביקסון בר-דוד אדריכלים
רח' הרצוג 71, ירושלים 92622
טל: 02-6785341 פקס: 02-6797150

