

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7891  
שינוי לתכנית מס' 2878  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)  
תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7891 שינוי לתכנית מס' 2878 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של נספח 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:  
1,220 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, רח' רחל אימנו 45, גוש 30007, חלקה 104 הכול על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - (א) קביעת בינוי במסגרת יחידת הדיור הקיימת בקומת הקרקע, בהתאם לנספח בינוי.
  - (ב) קביעת בינוי במסגרת יחידת הדיור הקיימת בקומת הגג, בהתאם לנספח בינוי.
  - (ג) קביעת הוראות בדבר הריסת מחסן קיים בחצר.
  - (ד) קביעת קווי בנין מרביים לתוספות הבניה, כאמור.
  - (ה) הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 1,069.07 מ"ר, מתוכם 1,001.64 מ"ר שטחים עיקריים.
  - (ו) ביטול מחסנים קיימים בקומת המסד.
  - (ז) קביעת חניה חדשה בהתאם לנספח בינוי.
  - (ח) קביעת שינויים בדירת קומת הגג בהתאם לנספח בינוי.

- (ט) קביעת הוראות בדבר שימור העצים הקיימים בחלקה.  
 (י) קביעת גדר להריסה ולבניה מחדש בתחום החלקה בהתאם לנספח בינוי.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, הוראות תכנית מס' 2878 וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 7891, 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 מצויינים במקרא שבתשריט).  
 במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד על רקע קווים אלכסוניים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית מס' 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
 (א) הבניין המרכזי הקיים בחלקה הוא בנין אופייני וחלות עליו הוראות תכנית מס' 2878 לגבי בניינים אופייניים, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן.  
 (ב) תותר השלמת קומה עליונה קיימת (מפלס 10.30 +), בבנין המרכזי הקיים בחלקה, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 (ג) תותר השלמת קומת קרקע קיימת (מפלס 0.00 -), בבנין המרכזי הקיים בחלקה, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 (ד) המחסנים הקיימים בקומת המסד של הבניין המרכזי יבוטלו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.  
 (ה) שטחי הבנייה המרביים בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים במ"ר	חלקי שירות במ"ר			סה"כ במ"ר		
	מאשר	מוצע	סה"כ	מאשר	מוצע	סה"כ
134.76	14.70	149.46	92.79	-16.22 -58.72 -74.94	17.85	227.55
804.45	47.73	852.18	0.00	49.58	49.58	804.45
939.21	62.43	1001.64	92.79	-25.36	67.43	1032.00
						167.31
						-60.24
						1069.07

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתכנית התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ו) מס' הקומות המרבי בשטח החלקה יהיה 4 קומות מעל קומת מסד.

גובה הבנייה המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ז) הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

- 1) כל תוספת בניה בבנין אופייני תבוצע בסגנון ובמרכיבים הזהים לבנין הקיים, דהיינו, התאמה לסוג הגג ופרטיו, סוג גוון ופרטי אבן, פתחים, סורגים ומעקות האבן של המרפסות.
- 2) הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים.
- 3) סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובה, תלטיש, חמי או מטבת) הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- 4) אבני הפינה יהיו 15 סמ' לפחות.
- 5) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
- 6) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- 7) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיו 15 סמ' לפחות.
- 8) הגדר תבנה מאבן בשני צידה ומ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובה, חמי או תלטיש).
- 9) אבן הקודקוד (קופינג) כמעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 סמ' לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
- 10) לא תותר סגירת מרפסות אלא במתכת וזכוכית בלבד או בעץ וזכוכית בלבד ובלבד שהסגירה תהיה אחידה.
- 11) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
- 12) מסתורי הכביסה יהיו מעץ או מתכת בלבד.
- 13) כחלק מהבקשה להיתר יצורפו פרטים בק.מ. 1:20 של פרט קצה הגג, הקיר, הפתח, פרטי פתחים אופייניים (חזית, חתך ותכנית), קצה מעקה אבן קופינג, פרט פינת בנין וכו'.
- 14) מעקות הברזל הנדרשים מעל מעקות האבן הנ"ל יהיו בשני צינורות אופקיים, העליון בקוטר 1.5 צול והתחתון בקוטר 0.5 צול.
- 15) כל בניית פתחים נוספת בקומות העליונות תעשה בהמשך אנכי זהה לפתחים הקיימים בקירות הקיימים שמתחת בניה חדשה זו, במידות הפתחים שמעל גובה מעקה זהות למידות הפתחים שבנין.

(ח) סטייה ניכרת:

מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

(ט) עצים לשימור:

כל העצים הבוגרים הקיימים בחלקה מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. בכל בקשה להיתר בנייה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה.

(י) גדרות ושערים לשימור - ראה סעיף להלן.

(יא) תנאים למתן היתר בניה:

- 1) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רכזת הוועדה לשימור אתרים בעירית ירושלים.
- 2) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 3) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים בעירית ירושלים בדבר חיבור תוספות הבנייה המבוקשות למערכת המים העירונית הקיימת בסמוך.

- 4) תנאי למתן היתר בניה לתוספת המוצעת במפלס 10.30+ הוא העברת דודי השמש וקולטי השמש מגג חדר המדרגות וגג פיר המעלית אל גג הרעפים, השקעת הקולטים בשיפוע גג הרעפים והסתרת הדודים בחלל הגג.
- 5) תנאי למתן היתר בניה לתוספת המוצעת במפלס 10.30+ הוא הריסת הביתן בחזית לצפון במפלס זה.
- 6) תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין, בגין אי תוספת יחידת דיור בעקבות אישור תכנית מס' 7891 זו.
- (יב) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יוסרו כבלים וצנרת מחזיתות הבניינים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
10. גדרות ושערים לשימור:  
 הגדרות והשערים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם גדרות ושערים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:  
 (א) לא תותר הריסתם או פגיעה כלשהי בהם.  
 (ב) בעת שיפוץ יש להקפיד על סוג האבן, הסורג והכיחול.
11. חניה פרטית:  
 החניה הפרטית תהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי, נספח מס' 1.
12. הריסות:  
 השטח המסומן בצהוב מיועד להריסה  
 המחסן המסומן להריסה ייהרס ע"י בעליו כתנאי להיתר בניה בתחום דירתם.  
 הגדר תיהרס ובמקומה תיבנה, בתחום החלקה הכלולה בתכנית, גדר חדשה בדוגמת אבן, סיתות אבן ובניינה לפי הקיים.
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:  
 בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
15. קולטי שמש על הגג:  
 (א) קולטי השמש יהיו צמודים לגג העליון המשופע (ללא דודים מעל הגג) והדודים יוצנעו בחלל גג הרעפים, כמצוין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.  
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:

- (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 (ב) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 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 הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעת של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

*חתימת בעלי הקרקע*

00201460/3 ת.ז. ישראל בית הלחמי  
08569030 ת.ז. רחל בית הלחמי  
רח' רחל אמנו 45, ירושלים

042576926 ת.ז. מרסל יצחקי  
רח' רחל אמנו 45, ירושלים

רשות הפיתוח

015746407 ת.ז. בוורלי אן בר-אילן  
031083942 ת.ז. דוד יעקב בו-אילן  
רח' רחל אמנו 45, ירושלים

003291036 ת.ז. יוסף הלר  
008569337 ת.ז. שולמית הלר  
13389499 ת.ז. דינה הלר  
רח' רחל אמנו 45, ירושלים

65475436 ת.ז. מרגלית פליגלמן  
רח' רחל אמנו 45, ירושלים

317558104 ת.ז. מרים סילברברג  
317558062 ת.ז. אבי סילברברג  
רח' רחל אמנו 45, ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

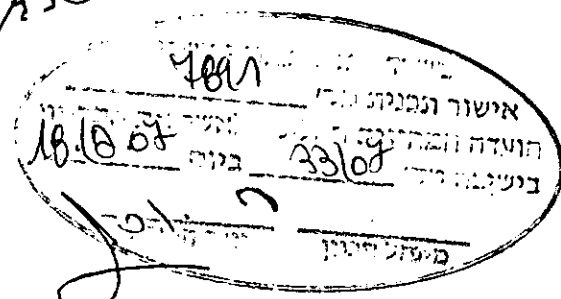
*חתימת מגישי התכנית*

00201460/3 ת.ז. ישראל בית הלחמי  
רח' רחל אמנו 45, ירושלים

חתימת המתכנן:

0053803/3 ת.ז. דניאל בכרך, אדריכל ומתכנן ערים  
רח' בלפור 16, ירושלים טל: 02-5631967

*אצאק נדן*  
*אדריכל*



תאריך: 3.3.2008