

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6717

שינוי 2/01 לתכנית מס' 3567 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6717 שינוי 2/01 לתכנית מס' 3567 ב', 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) ו-2 גליונות של תכניות בינוי כמפורט להלן:  
א. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 1 (להלן: נספח מס' 1).  
ב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 2 (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- 4580 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי גבעת קומונה, רח' דברי חיים מס' 23, 25, ורח' דובר שלום מס' 12, 14.  
מגרש 4 ע"פ תכנית 3567 ב'.  
שטח בין קואורדינטות אורך - 219675 ל- 219775  
לבין קואורדינטות רוחב - 633825 ל- 633925  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

בבנין 1:

1. יותרו תוספות בניה בכל קומות הבנין לשם הרחבת יח"ד

קיימות בבנין.

2. תותר תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות

בקומה שמתחתיה.

בבנין 2:

1. יותרו תוספות בניה בכל קומות הבנין לשם הרחבת יח"ד

קיימות בבנין.

2. תותר תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות

בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ד) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעת שטחי הבניה

המירביים לתוספות ל- 780 מ"ר בבנין מס' 1 ו- 730 מ"ר

בבנין מס' 2.

(ה) הגדלת מס' קומות מירבי בבנין מס' 1 מ- 7 קומות ל- 8

קומות ובבנין מס' 2 מ- 6 קומות ל- 7 קומות.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ז) קביעת הוראות בגין מרפסות להריסה בקומה א' בבנין 2.

### 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 שבתכנית מס' 3567 ב', וההוראות שבתכנית מס' 6717 זו.

### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין 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 2****מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3567 ב' לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו תוספות בניה כמפורט להלן:

בבנין 1:

1. תוספות בניה בקומות א', ב', ג', ד', ה', ו', ז', לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין.

2. תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות. בקומה שמתחתיה.

בבנין 2:

1. תוספת בניה בקומות א', ב', ג', ד', ה', ו', לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין.

2. תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספחים מס' 1 ו- 2, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום עבור תוספת הקומה ובקו נקודתיים בצבע אדום עבור התוספות בחזיתות.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שטח שרות מוצע במ"ר	שטח עיקרי מוצע במ"ר	
780	---	780	בנין 1 מעל מפלס 0.00
730	---	730	בנין 2 מעל מפלס 0.00

הערה לטבלה:

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

(ג) מס' הקומות המירבי של בנין מס' 1 יהא 8 קומות, ושל בנין מס' 2 יהא 7 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.  
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו', ויבטיחו בתכנון גישה אל המתקנים שעל הגג החדש.

(ז) שלבי ביצוע:

1. הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא"ב לרווחת הדירה שמעליה.

2. הבניה על הגג תיעשה בהינף אחד לכל 2 יח"ד סביב חדר מדרגות.

**10. חניה פרטית:** הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים בשטח.

**11. מרפסות להריסה:** המרפסות המסומנות בתשריט בצבע צהוב בקומה א' בבנין 2, מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

**12. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**13. אנטנות טלויזיה ורדיו:** בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**14. 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.

**15. היטל השבחה:** (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**16. 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 הני"ל וכדומה (להלן: עבודת 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 בין 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.

