

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7549
שינוי מס' 73/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7549.
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. 1:250 (להלן: התשריט),
וגליון אחד של תכנית 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:**
כ- 618 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכי נחלת אחים, רח' ציפורי מס' 33
גוש 30109 חלקה 38.
שטח בין קואורדינטות אורך 220025 ל- 220075
לבין קואורדינטות רוחב 631850 ל- 631900
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
(א) שינוי יעוד אזור מגורים 4 לאזור מגורים 2.
(ב) קביעת בינוי להשלמת קומה ג' ולתוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים לשם הרחבת יחידת דיור קיימת ולשם תוספת יחידת דיור אחת, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
(ד) הגדלת מס' קומות מירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות. (הקומה העליונה מובלעת בתוך גג הרעפים).
(ה) הגדלת שטחי בנייה מירביים בשטח ל- 1214.72 מ"ר.
(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
(ז) קביעת הוראות בגין גדר ומבנה להריסה.
7. **כפיפות לתכנית:**
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 7549 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:**
השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 2 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר השלמת קומה ג' במפלס 9.86 + ותוספת קומה עליונה 12.96 + מובלעת בתוך גג הרעפים, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת ולשם תוספת יחידת דיור אחת, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבנייה המירביים הם 1214.72 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
766.71	378.27	1144.98	69.74	69.74	139.48	766.71	448.01	1214.72
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
766.71	378.27	1144.98	69.74	69.74	139.48	766.71	448.01	1214.72

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- (ג) מס' הקומות המירבי של הבניין היא 5 קומות, קומה עליונה מובלעת בתוך גג הרעפים. גובה הבנייה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- (ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 11 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- (ה) הבנייה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- (ו) הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. הגדרות הפונות לרחובות צפת וציפורי תצופנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. האמור לעיל הינו תנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- (ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, 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 וכדומה.
- (ח) **שלבי ביצוע:**
- הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
- (ט) **תנאים למתן היתר בנייה בשטח:**
1. תנאי למתן היתר בנייה בשטח יהא ציפוי הבניין כולו באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
 2. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. תאום עם אגף תושל"ה בדבר:
 - א. הסדרת החנייה הנדרשת בשטח.
 - ב. הסדרת הגישה לחנייה
 3. קבלת הסכמת שכנים להכשרת החנייה בתחום "רכוש משותף"
 4. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 5. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות:
 6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה להקמת הקומות המוצעות בתכנית זו יוסרו כל התשתיות החיצוניות כגון חוט חשמל, צינורות ניקוז וכדומה מחזיתות הבניין. מודגש כי לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.
 7. ראה סעיף 9-1 לעיל.
 8. ראה סעיף 10-ג' להלן

חנייה פרטית:

10. א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חנייה פרטית.
- ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.
- ג. החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1, ובכפוף להסכמת חברת החשמל להזזת ארון

השמל הנמצא בכניסה לחנייה. הזזת ארון החשמל תהיה עיי ועל חשבון מגישי התכנית.
האמור לעיל הינו תנאי להיתר בנייה בשטח.

11. גדר להריסה:
הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס עיי מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. 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.

13. אנטנות טלוויזיה 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 לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

היטל השבחה:

.15

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

(א)

תשתית:

.16

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 יקבע ע"י 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בנייה.

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

רח'י הדקל 2 ירושלים בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:

חב' רח'י הדקל 2, ירושלים בע"מ, חב' מס' 512349416, ת.ד. 7971, ירושלים
באמצעות אופיר כץ, בית מראות העיר, עם ועולמו 3 ירושלים טל. 02-6520052

יולי תמיר, רח'י ציפורי 33, ירושלים. ת.ז. 52222924 טל. 02-6244521

רח'י הדקל 2 ירושלים בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

חב' רח'י הדקל 2, ירושלים בע"מ, חב' מס' 512349416, ת.ד. 7971, ירושלים
באמצעות אופיר כץ, בית מראות העיר, עם ועולמו 3, ירושלים טל. 02-6520052

חתימת המתכנן:

~~דן יזרעאלי, אדריכל~~
עמק רפאים 8 ירושלים 93105
טל 6-661425-02 פקס 663840

אדריכל דן יזרעאלי, ת.ז. 001129139
מס' רשיון 08460
עמק רפאים 8, ירושלים טל. 02-5661425

תאריך: 6.7.03

משרד העניין מחדש ירושלים
אישור תכנית מס' 4549
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8103 ביום 24.6.03
יו"ר הועדה