

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7046  
ושינוי מס' 2/99 לתכנית מס' 2845  
ושינוי מס' 3/99 לתרש"צ 5/27/1  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7046  
שינוי מס' 2/99 לתכנית מס' 2845  
שינוי מס' 3/99 לתכנית שיכון ציבורי 5/27/1  
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),  
ו-3 גליונות של תכניות בינוי כמפורט להלן:  
א. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין 617 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).  
ב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין 618 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).  
ג. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין 619 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
כ-3.165 דונם.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכ' רמות, רחוב הדף היומי, מס' 617, 618, 619.  
גוש 30718  
חלק מחלקות 12 ו-13  
מגרש 6 ע"פ תכנית 2845  
בניינים 617-619 ע"פ תכנית שיכון ציבורי מס' 5/27/1  
שטח בין קואורדינטות אורך 169.550 ל-169.675  
לבין קואורדינטות רוחב 136.075 ל-135.950  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:  
א. שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 5 ומאזור מגורים לאזור מגורים 2.  
ב. קביעת בנין לתוספות בניה בקומה שלישית קיימת ולתוספת קומה רביעית לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה השלישית, בהתאם לנספחי בנין.  
ג. קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

- ד. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח כל בנין.  
ה. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.  
ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת 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 וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2845 ותכנית שיכון ציבורי מס' 5/27/1 וההוראות שבתכנית מס' 7046 זו.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליו נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). בידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**9. אזור מגורים 2:**

השטח הצבע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2845 לגבי אזור מגורים 5 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בקומה השלישית הקיימת בבניינים 617, 618, ו-619 ותוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה השלישית של הבנין, הכל בהתאם לנספחים מס' 1, 2, ו-3 בהתאמה ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בכל בנין הם כמפורט בטבלה שלהלן:

בנין 617

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1602.37	103.68	-	103.68	1498.69	223.17	1275.52	שטחים מעל למפלס ה-0.00
-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
1602.37	103.68		103.68	1498.69	223.17	1275.52	סה"כ

בנין 618

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
738.12	-	-	-	738.12	107.76	630.36	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
738.12				738.12	107.76	630.36	סה"כ

בנין 619

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1113.89	-	-	-	1113.89	165.31	948.58	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1113.89				1113.89	165.31	948.58	סה"כ

סה"כ בתכנית						
3454.38	103.68	103.68	3350.70	496.24	2854.46	סה"כ

השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) (השנ"ב-1992).

ג. מספר הקומות המירבי בכל אחד מהבניינים 617-619 יהא 4 קומות. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספחים מס' 1, 2, 3, בהתאמה.

ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו וכי תוספת הקומה בכל בנין תהווה אך ורק הרחבה של יחידת הדיור הקיימת מתחתיה ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית 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 וכדומה.

ז. שלבי ביצוע:

שלבי הביצוע יהיו בהינף אחד עבור כול בנין.  
הוראה זו תהווה הוראה אדריכלית וכול סטייה ממנה תהיה סטייה אדריכלית ניכרת לתוכנית.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה הריסת כל בניה בלתי חוקית של מבקש ההיתר.

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 ולתוספת לבניינים שיוקמו בשטח.

11. 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 כחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. 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.

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 אחראי 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, וחשמל, ככל 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.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. התכנית או לכל בעל ענין אחר לא תהיה זכאית לביטול או לביטול חלקייה או לביטול חלקייה בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתה עכנו הסכם בתאריך 11.11.2001 וזוהי התחייבותנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנ"ל וזו כל יחידה מואגדת, לפי כל הוראה ועניין כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

2001-11-6

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותי בשטח הנ"ל. הפרתו ע"י מי שרכש כאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועמ"י כל דין.

**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

חתימת בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216  
ירושלים  
טל: 531-8870

חתימת מגישי התכנית: דני רמתי  
רח' הדף היומי 619/9  
ירושלים  
טל: 586-9387

חתימת המתכנן: ג'ון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' נרות שבת  
ת.ד. 23452  
ירושלים 91234  
טל: 586-5218

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 7046  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1416 ביום 31.10.2001  
סמנכ"ל תכנון  
5

תאריך: 31.10.2001