



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7444  
ושינוי 00 / לתכנית מס' 3347  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7444.  
שינוי מס' 01 / לתכנית מס' 3347.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 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- 230 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' ארזי הבירה רח' יקים מס' 3, גוש: 30091 חלקה: 100 וחלק מחלקה 125.

שטח: בין קואורדינטות רוחב 633229 ל- 633249 לבין קואורדינטות אורך 221350 ל- 221370.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבנין (מובלעת בתוך חלל גג רעפים) לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- ד. הגדלת מס' קומות מירבי מ-3 קומות ל- 4 קומות.
- ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתו ל - 307 מ"ר.
- 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 3347 ובתוכנית 7444 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 ביותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 3347 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת קומה עליונה (מובלעת בגג רעפים במפלס 10.10 מ') לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמתחתיה הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) שטחי הבניה המירביים הם 307 מי"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות			שטחים עיקריים			
	מי"ר	מוצע	קיים	מי"ר	מוצע	קיים	
307	----	----	----	307	60	247	במפלס 0.00 ומעליו
----	----	----	----	----	----	----	מתחת למפלס 0.00
307	----	----	----	307	60	247	סה"כ (מי"ר)

הערות לטבלה:

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

(ג) מס' קומות מירבי של הבנין יהא 4 קומות.

גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 4 יחידות דיור. ותרשם על כך

הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית 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 בתוכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים ילגגון מעל המדרגות החיצוניות, לרבות דוודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה: ציפוי כל הבנין באבן טבעית מרובעת מאותו סוג גוון סתות וכיחול אבן הקיים בבנין. לא תותר בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת.

(ט) הריסת מבנה בקומת קרקע ומרפסת שנבנתה ע"י עמודים בקומה א' וכן הריסת המדרגות החורגות מגבול המגרש והמרפסת כמסומן בנספח הבינוי.

#### 10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

#### 11. תחנת שנאים

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. 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.

#### 12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

#### 13. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

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 הני"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המיתקנים 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 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:

1. רוחמה דיאמטוס

רח' בר כוכבא 57/7, הגבעה הצרפתית

ירושלים ת.ז. 6-30475904

טל. 02-5821945

2. טדגי ניסים וליאורה

רח' יקים 3, ירושלים

ת.ז. 02210775

ת.ז. 059656348

טל. 5328541

כ. טישב

חתימת מגישי התוכנית

רוחמה דיאמטוס

רח' בר כוכבא 57/7, הגבעה הצרפתית

ירושלים

כ. טישב

חתימת עורך התכנית:

אדריכל ברלב דן

רח' אוהלי יוסף 20

גוש 80, ירושלים

טלפקס: 02-5002299

חתימה:

תאריך: 8 מרץ 2005

