

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7731  
שינוי מס' 01 לתכנית מס' 4922  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7731, שינוי מס' 00 לתכנית מס' 4922 (להלן: התכנית).  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

**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 מנחה, הערוך בק"מ 1:200 (להלן: נספח מס'  
1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ - 2688 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכונת רמות 01, רחוב רביבים בנין מס' 28.  
גוש: 30717 חלקה: 16

שטח בין קואורדינטות אורך 218,960 ו-219,060, ובין קואורדינטות רוחב 635,930 ו-636,020.  
הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית:**

(א) קביעת בניי לתוספות בניה, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבנין, בהתאם לנספח בניי  
וכמפורט להלן:

1. קביעת בניי לתוספת בניה במפלס +2.65 לשם הרחבת יחידת דיור בקומה שמעליה.
2. קביעת בניי לתוספות חדרים ומרפסות בקומות א'-ד', לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות  
בהן.
3. קביעת בניי לתוספת קומה ה' לשם הרחבות יחיד קיימות שמתחתן, הכל בהתאם לנספח  
הבינוי.

(ב) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבנייה, כאמור.

(ג) הגדלת מספר הקומות המירבי מארבע קומות לחמש קומות וקביעת גובה בניה מירבי.

- (ד) הגדלת שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבניה המוצעת ל-650 מ"ר, מתוכם 600 מ"ר שטחים עיקריים.  
 (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.  
 (ו) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

### 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' 4922 וההוראות שבתכנית מס' 7731 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 מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבע בתכנית מס' 4922 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה לבנין הקיים, לשם הרחבות יחידות דיור קיימות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:

1. תותר תוספת בניה במפלס +2.65 לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת בקומה שמעליה.
2. תותרנה תוספות בניה בקומות א-ד', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות אלו.
3. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.

(ב) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבניה כאמור הם 650 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)		שטחים מעל למפלס ה-0.00
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
539	539	50	50	589	589	0.00
61	61	---	---	61	61	0.00
600	600	50	50	650	650	סה"כ

הערות לטבלה:

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

(ד) מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות מעל קומת מפלס +2.65 . גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 32 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בנין תוספות המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, עיי מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

(ז) 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 זודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

(ח) שלבי הביצוע יחיו כל כניסה בחינף אחד, הבניה על הגג תעשה בהנף אחד.

(ט) תנאי למתן היתר בניה בשטחים יהא תאום עם מחלקת הגננות בדבר עקירת העצים המתחומים בתשריט בצהוב ותשלום אגרה בגין עקירתם, וראה להלן סעיף 12 .

#### 10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4922 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 7731 ממשיכות לחול, ללא שינוי.

#### 11. חניה פרטית:

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

#### 12. עצים לעקירה:

העצים המותתמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו עיי מגישי הבקשה להיתר לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פניה העיר.

#### 13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחרת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

#### 14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

#### 15. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיחיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 16. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצע היתר לבניה 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 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 הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי 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 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 להכנית, בתנאי שנו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם גזען הסכם כתאים בגינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות שטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ו/או כל דין. למען הסר ספק כוונתנו בזה כי אם נעשה או יעשה כל דיון הסכם בגין השטח הכלול בחלוקה, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או

23-01-2001

הודאת בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הסכמת ע"י מי שרשם אותנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמוס והמרהמן, אדריכל המחוז  
ממ"י - מחוז ירושלים

**חתימת בעלי הקרקע:**  
מנהל מקרקעי ישראל  
רח' בן-יהודה 34  
ירושלים  
טל': 02-6208422

*א. א. א. א.*

5716714

**חתימת מגישי התכנית:**  
מרדכי אוברמיסטר  
רביבים 28/25 רמות א'  
ירושלים 97731  
טל': 02-5860897  
ת.ז.: 2205916/6

*[Signature]*

**חתימת המתכנן:**  
דינה לקרבה  
מירסקי 17/15  
ירושלים  
טל': 02-5869321  
ת.ז.: 30210728/9

**תאריך: 07/01/01**

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4431  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 3104 ביום 5/1  
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 4431  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 3104 ביום 5/1  
יו"ר הועדה