

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מס' 4475  
 שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1751

שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1853  
 (שינוי לכתבנות עמדת מקומית) תוספת גובה בניה, או  
 תוספת המטרות של בניהם תכנית זו תוצאת כספים  
 וכיכר משפחות שיש להן סעיף 1 (1) לתכנית התכנון  
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4475 שינוי מס' 1/92  
 לתכנית מס' 1751 שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1853  
 (להלן: התכנית).

התכנית כוללת 4 דפי תהירות בכתב (להלן: תהירות) ו-  
 התכנית (וגם ליון אחת ושלש תשריטת הערוך בקו מ. 250 ו-1  
 (להלן: התשריטת).  
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא שחלקיבלת תכנון תהיה מן  
 התכניתו בשלמותה.  
 הקו הכחול בתשריט הוא גבולת התכנית. שטח עיקרי

כס' 8623 מ"ר  
 ירושלים, שכ' רמת מוצא השטח ובינין רחובות צד של  
 שטיינברג ורח' מתחלים בהר. מידות  
 15-21, 62, 63, 10, 13, 14, 3030 חלקיות  
 מגושים 6-10 ועל אפי לתכנית מס' 1751 ותמונת השטח מס' 1  
 ו-2 על פני תכנית 1853 ותשריטת הערוך העדת הערוך  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריטת הקו הכחול לתכנית

שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 7 לאזור  
 מגורים 7 מיוחד. בניהם תהיה תהיה תהיה  
 בניהם תהיה תהיה תהיה תהיה תהיה תהיה  
 שינוי נסעיף 8 בהוראות לתכנית מס' 1853  
 ו-1751 ועל ידי בקביעת שטח גובה הענק קוונים  
 המרביים בכל מגרש של 200 מ"ר למעט מגרשים  
 שבהם הבניה חרגה מעל 200 מ"ר שטח עיקרי  
 במגרשים אלו זכויות הבניה יהיו הבניה  
 הקיימת. במקום 20% בניה משטח המגרש נמו.  
 הגדלת מס' הקומות המירבי מקומה אחת לשת  
 קומות.  
 חלוקה חדשה.

1. שם התכנית: -----
2. מסמכי התכנית: -----
3. גבולות התכנית: -----
4. שטח התכנית: -----
5. מקום התכנית: -----
6. מטרות התכנית: -----

7. כפיפות לתכנית: יעל תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, ג' (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן וכן חלות ההוראות שטח פניה ציבורית: שבתכנית מס' 1751, 1853 וההוראות שבתכנית מס' 44751. ז' בתשרי תשנ"ב ירוק ז' ציבורי ת על שטח זה ההוראות
8. הקלות: ונקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69' ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית וממזה את אפשרויות מן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות, יאו תוספת גובה בניה, או הקטנת המרחבים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.
9. איזור מגורים 7 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק וכתום לסירוגין הוא איזור מגורים 7 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1853 ו-1751 לגבי איזור מגורים 7 וכן ההוראות הבאות שאינן עומדות בשינויים לתכנית מס' 44751 זו:
- (א) בשינוי לאמור בסעיף 8 שבהוראות תכנית מס' 1751 ו-1853 שטחי הבניה העיקריים המרביים יהיו 200 מ"ר בכל מגרש, למעט מגרשים שבהם הבניה חרוגה מעל 200 מ"ר שטח עיקרי. במגרשים אלו זכויות הבניה יהיו הבניה הקיימת כמפורט להלן.
- (ב) מס' הקומות המרבי יהא שתי קומות.  
(ג) לא יעשה שימוש בהוראות (א) ו-(ב) לעיל, אלא לאחר קבלת התחייבות משפטית להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה ובדבר אי פיצולה של יחידת הדיור, ליותר מיחידה אחת. ולאחר שתירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר קביעת כל שטחי הבניה המירביים, כאמור, כיחידת דיור אחת ולאחר שתירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר קביעת כל שטחי הבניה המירביים, כאמור, כיחידת דיור אחת שאינה ברת פיצול.
- (ד) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש יהיה הריסת המבנים, הגדרות והמדרגות החורגים מתחום המגרש נושא היתר הבניה ראה להלן סעיף 14.
- (ה) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת, מסוג גיוון וסיתות אבן הבנין הקיים בשטח.

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 1751 ו-1853  
שלא שונו במפורש בתכנית 4475 זו, ממשיכות לחול.

11. הערה:  
-----

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח  
ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית  
המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

12. שטח פתוח ציבורי:  
-----

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

13. חניה פרטית:  
-----

14. מבנים, גדרות ומדרגות להריסה:

המבנים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיעודים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שכיניהם.

15. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

16. ביצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י הבעלים של מגרשי הבניה החדשים 1 - 4 הכלולים בשטח המותחם בתכנית בקו מקוטע כחול (שטח תכנית מאושרת מס' 1853) ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע כספרי האחזזה על ידי בעלי מגרשי הבניה החדשים 1 - 4 ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.  
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, ושטח התכנית הכלול בקו כחול מקוטע.

18. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הכית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

19. אנטנות רדיו וטלוויזיה: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. קולטי שמש על הגג: (א) כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה: (א) הוועדה 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 ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי הזכויות במקרקעין יכצעו 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.

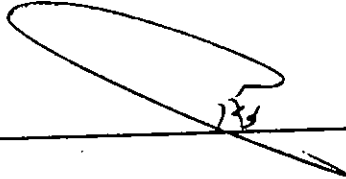
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאבזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין כשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע:  
(שם, כתובת, מיקוד, טל.)

חתימת מגישי התכנית:  
(שם, כתובת, מיקוד, טל.)



חתימת המתכנן:  
(שם, כתובת, מיקוד, טל.)



אגודה מירכמן  
ד.ת. הרב ע.נ.יאכ 1101  
96431  
טל: 431443

תאריך: 1.9.1994

**משרד הפנים מחוז ירושלים**  
חוק התכנון והבניה תשל"ח-1965

**אישור תכנית מט. 4475**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21.8.93 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

**משרד הפנים מחוז ירושלים**  
חוק התכנון והבניה תשל"ח-1965

**הפקדת תכנית מט. 4475**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21.8.93 להפקיד את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית