

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 7441**  
**שינוי מס' 01 / לתכנית מס' 2696**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7441  
שינוי מס' 01 / לתכנית מס' 2696  
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 הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית

כ 598 מ"ר.

5. מקום התכנית

ירושלים, של גוש רח' יהודה הנשיא מס' 21  
גוש 30143 חלקה 11  
שסח בין קוארדינטות רחב 129.220 ל - 129.290  
לבין קוארדינטות אורך 169.310 ל - 169.360  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד ושסח לדרך קיימת או מאושרת לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת הביטויים הבאים בשסח:
  - 1 תוספת בניה בקומת קרקע.
  - 2 השלמת קומה עליונהכל האמור לעיל לשם הרחבות יחד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשסח.
- ג. קביעת גובה בניה מירבי.
- ד. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

- ה. הגדלת שטח בניה מירבנים בשטח וקביעתם ל- 582.02 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות ביטוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בין דרך לביטול.
- ח. קביעת הוראות בגין גדרת להריסה.
- ט. אחוד וחלוקה חדשה

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' 2696, וההוראות שבתכנית מס' 7441 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשרים והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים, באם אינם מצויינים במקרא שנתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת

9. אזור מטרים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2696 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תותר תוספת בניה בקומות קרקע (מפלס 0 00) לשם הרחבת יח"ד קיימת.
2. השלמת קומה עליונה (במפלס 5 80 +) לשם הרחבות שתי יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח

ב. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם 582.02 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
500.00	68.02	568.02	-	-	-	500.00	68.02	568.02
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	14.00	14.00	14.00	-	-	-
500.00	82.02	582.02	14.00	14.00	-	500.00	68.02	568.02

הערות לסבלה.

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.

- ג. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות.  
גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 4 יחידות דיור.  
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין בתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- ו. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.  
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:  
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח
  1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח
  2. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:
    - א. הפקדת ערובות בנקאית לטובת עיריית ירושלים להבטחת שיקום כל נזק שיגרם לכביש ו/או למדרכה ו/או למעבר הציבורי הנמצא בסמיכות.
    - ב. במהלך העבודה אין לחסום את המעבר הציבורי לתנועה חופשית של הולכי רגל בסיום העבודה יש לפנות את כל פסולת הבניה מהמקום
    - ג. הגישה לאתר הבניה כולל הובלת חומרי בניה תעשה מכיוון רח' הורקניה.

10. חניה פרטית:

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

11. גדר להריסה:

הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתם יהיו כמצוין בתשריט.

13. 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.

14. אנטנת 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 שיהיו 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 יוצא היתר לבניה המהרקעין קודם ששילם היטל השבחה המגיע אותה שנתו בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. 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 הנל 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 אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל חק 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.

18. כצווע תכנית לצדכי רישום:

- א. החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השמחים שנחשדים.  
ב. סיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י סנישי החכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלוששה חודשים סיום אישור תכנית זו. לאישור הועדה המקומית.  
ג. במידה שלא תוגש תוך שלוששה חודשים תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל תכין הועדה המקומית את התצ"ר.  
הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו מסנישי הנקשה להיתר. כתנאי לסתן היתר בניה ראשון בשמח.

19. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. סיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) על ידי ה"ר הועדה המקומית. חגש התצ"ר לסרכו לספוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות). לאישורה ככשרה לדישום.  
ב. אושרה התכנית לצרכי רישום. תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15-12-2002

חתימת בעלי הקרקע:  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 רח' יפו  
 ירושלים  
 סל. 5318888

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון הבוסטיות.  
 אין בה כדי להטות כל זכויות תכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם כתנאי בנייה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות כשט הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה יזומה כל דיון למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על חינוך בנין השטח הכלול בתכנית, אין רחמינו על התכנית הכרה או

21-07-2003

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכות לבטל בגלל התרתו ע"י מי שכשש כאתנו על סיו זכויות כליות בשטח, ו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור יזומה כל דיון

עמוס תמרינו, אדריכל המהות  
 מחוז ירושלים

חתימת מגיש התכנית:  
 קלקבני ויצמן  
 רח' יהודה הנשיא 21  
 ירושלים  
 ת.ז. 5392434

יהושע זאדה  
 רח' יהודה הנשיא 21  
 ירושלים  
 ת.ז. 5336794

*(Handwritten scribbles and signatures)*

חתימת המתכנן:

אדריכל יוסף גולד  
 רח' התקופה 10 ירושלים  
 טל 02-6789681  
 ת.ז. 195096-3

**גולד יוסף**  
*(Handwritten signature)*

**גולד יוסף**  
*(Handwritten signature)*

תאריך 14.7.03

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 7111  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 8768 תאריך 10.7.03  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה