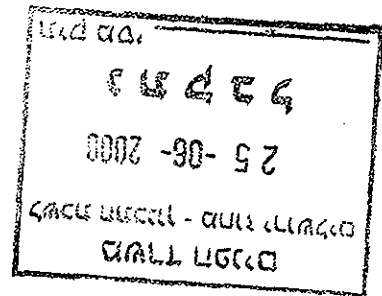


1.6.88 / 10/10



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4538

שינוי מס' 23/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 2/93 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/03/2

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4538, שינוי מס' 23/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 2/93 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/03/2 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250, (להלן: התשריט), וחוברת אחת של תכניות בינוי ופיתוח הערוכה בק.מ. 1:100 ו-1:200 (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-1,800 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת רוממה עילית, רח' המ"ג 29, גוש 30234, חלקה 30 וחלק מחלקה 87. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים רב קומות לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומות קרקע ובקומות 1-5, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים ל-3,103 מ"ר, מתוכם 2,798 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ד) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.  
לתוספות הבניה.

(ה) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח ושלביו לביצוע הבניה.

(ו) קביעת שטח לחניה ציבורית.

(ז) קביעת הוראות בדבר גדרות ומדרגות להריסה.

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 שיכון ציבורי מס' 5/03/2 וההוראות שבתכנית מס' 4538 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פירטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים .9  
מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וחום אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית שיכון ציבורי מס' 5/03/2 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 3,103 מ"ר והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין וכמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
3,054	1,064	1,990	256	26	230	2,798	1,038	1,760	שטחים על-קרקעיים
49	-	49	49	-	49	-	-	-	שטחים תת-קרקעיים
3,103	1,064	2,039	49	-	49	2,798	1,038	1,760	סה"כ

הערות לטבלא:

שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין.

שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ג) לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בבנין ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ד) תוספות הבניה בחזיתות הבנין הקיימות תיבננה בעמודות שלמות.

(ה) תנאי למתן היתר בניה:

תיאום עם אגף להסדרי התנועה בדבר תכנון וביצוע החניה הציבורית שבתחום התכנית. ביצוע חניה כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום ופיקוח האגף להסדרי תנועה.

(ו) הבניה תהא באבן תלטיש ואבן נסורה בהתאם לנספחי הבינוי.

(א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב על רקע חול הוא שטח לחניה ציבורית.

10. חניה:

(ב) הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין.

(ג) החניה תהיה עילית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ד) ביצוע החניה יהא בכפוף לאמור בסעיף 9(ה) לעיל.

הגדרות והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח.

11. גדר ומדרגות  
להריסה:

הגדרות והמדרגות המותחמות בקו אדום בתשריט, מיועדות לבניה ותיבננה ע"י בעלי זכויות החכירה ועל חשבונם.

12. גדרות ומדרגות  
לבניה:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

13. דרכים:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) ראה סעיפים 9(ה) ו-10.

לא תותר תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חב' החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

14. תחנת  
טרנספורמציה:

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

15. אנטנות טלוויזיה  
ורדיו:

(א) בגגות תותר הצבת קולטים ודודי שמש.

16. קולטי שמש  
על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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 ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית: בעלי זכויות החכירה 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 מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי זכויות החכירה יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי זכויות החכירה 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 בשטח הנ"ל.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי זכויות החכירה 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  
מינהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216, ירושלים

חתימת מגישי התכנית  
דירי רח' המ"ג 29  
בשם הדיירים:

יגל גולד ס.ג. 027869635

אומי ספיל ג.ס. 027869635

רוגיה ברהון - אדריכל  
מס' רשיון 27206

חתימת המתכנן  
אדריכל רוג'ה ברהון  
רח' גדרה 24,  
טל: 5378521, ירושלים 95861

תאריך: 1 ביוני 2000

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4528  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2010 ביום 20.1.00  
סמנכ"ל תכנון  
אנ"ר הועדה