

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4831
שינוי מס' 31/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
ושינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2204
ושינוי מס' 1/94 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/03/2
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4831
 שינוי מס' 31/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2204
 ושינוי מס' 1/94 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/03/2
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
 (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליונות תשריט

הערוכים בקני"מ: 1:250.

א. גליון אחד של תכנית תשריט לחלקות מס' 12, 14, 15 בגוש: 30234

(להלן: תשריט מס' 1).

גליון אחד של תשריט לחלקות מס' 31, 29-26, 32 בגוש 30234 (להלן: תשריט מס' 2)
 ו-4 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח הערוכים בק. מ. 1:100

כמפורט להלן:

א) גליון אחד של תכנית בינוי לחלקות מס' 26, 27, 31, 32.
 (להלן: נספח 1.)

גליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 28, 29 (להלן: נספח מס' 2).
 ב) גליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 15
 (להלן: נספח מס' 3)

ג) גליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 12, 14
 (להלן: נספח מס' 4).

כל החלקות הנ"ל בגוש: 30234

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 8.520 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים שכי' רוממה עילית, הבנינים הקיימים ברח' המ"ג מס' 19, 21, 25, 27, 31, 33, 35, 37, 41
גוש: 30234
חלקות: 12, 14, 15, 26-29, 31-32.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 5 ומאזור מגורים רב קומות לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הבנינים הקיימים, לשם הרחבת הדירות הקיימות, בהתאם לנספחי הבינוי.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים בכל חלקה.
- ד. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח ושלבים לביצועם.
- ו. קביעת חוראות בגין גדרות להריסה.
- ז. קביעת חוראות בגין עצים לעקירה.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות החוראות שבתוכנית מס' 2204 ובתוכנית שיכון ציבורית 5/03/2

8. חוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי החוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטחים הצבועים בתשריטים מס' 1 ו-2 בצבע כתום וצהוב לסרוגין הם איזור מגורים מיוחד וחלות על שטחים אלו חוראות שנקבעו בתוכנית מס' 2204 ובתוכנית מס' 5/03/22 וכן ההוראות הבאות:

- א. תותרנה תוספות בני הסטנדרטיות בחזיתות הבנינים הקיימים לשם הרחבת הדירות הקיימות למגורים בהתאם לנספחים מס' 1, 2, 3, 4, בהתאמה ובחתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריטים מס' 1 ו-2 בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. תותר תוספת מחסנים בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 2, 3, 4, בתחום קוי הבנין להרחבת הנייל המסומנים בתשריטים בקו נקודה בטוש אדום.

ג. מסי הקומות המירבי בכל חלקה ישארו כפי שהם היום ולא ישתנה:
 חלקות מסי 12, 14, (רחי המייג 41, 37) - 7 קומות.
 חלקה מסי 15 (רחי המייג 35) - 8 קומות.
 חלקות 26-29, 31-32 (רחי המייג 19, 21, 25, 27, 31, 33) - 6 קומות.
 הכל כמפורט במספחים מסי 1, 2, 3, 4, בהתאמה.

ד. שטחי הבניה המירביים של תוספות הבניה בכל בנין יהיו
 כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת שטחים

סה"כ שטחים עיקריים ושטחי- שירות	שטחי שירות (מ"ר)						שטחים לשימוש עיקרי (מ"ר)						מספר חלקה
	שטח מוצע (מ"ר)			שטח קיים (מ"ר)			שטח מוצע (מ"ר)			שטח קיים (מ"ר)			
	סה"כ	מעל הכניסה	מתחת למעלס הכניסה	סה"כ	מעל הכניסה	מתחת למעלס הכניסה	סה"כ	מעל הכניסה	מתחת למעלס הכניסה	סה"כ	מעל הכניסה	מתחת למעלס הכניסה	
2,148 ⁸⁵	332 ⁶⁵	158 ²⁰	174 ⁶⁵	22 ¹⁵	-	22 ¹⁵	497 ⁵⁰	289 ⁵⁰	208 ⁰⁰	1,296 ⁵⁵	711 ⁴⁵	585 ¹⁰	12
2,518 ⁰⁰	381 ⁶⁵	174 ⁰⁵	207 ⁶⁰	14 ¹⁵	28 ⁵⁰	14 ¹⁵	609 ⁰⁰	416 ⁰⁰	193 ⁰⁰	1,513 ²⁰	958 ¹⁰	555 ¹⁰	14
2,862 ⁸⁵	416 ¹⁵	188 ²⁰	227 ²⁵	6 ²⁵	22 ⁵⁵	6 ²⁵	668 ⁰⁰	386 ⁰⁰	282 ⁰⁰	1,772 ⁰⁰	986 ⁶⁰	785 ⁴⁰	15
1,811 ⁸⁵	125 ⁰⁵	150 ⁸⁰	124 ²⁵	49 ²⁰	22 ⁵⁰	27 ²⁰	462 ⁶⁵	289 ⁵⁰	173 ¹⁵	1,174 ⁴⁵	654 ⁴⁵	520 ⁰⁰	26
1,811 ⁸⁵	125 ⁰⁵	60 ⁸⁰	64 ²⁵	49 ²⁰	22 ⁵⁰	27 ²⁰	462 ⁶⁵	289 ⁵⁰	173 ¹⁵	1,174 ⁴⁵	654 ⁴⁵	520 ⁰⁰	27
2,031 ⁰⁰	318 ⁹⁰	156 ⁰⁰	162 ⁹⁰	75 ⁰⁰	-	75 ⁰⁰	462 ⁶⁵	289 ⁵⁰	173 ¹⁵	1,174 ⁴⁵	654 ⁴⁵	520 ⁰⁰	28
2,031 ⁰⁰	318 ⁹⁰	156 ⁰⁰	162 ⁹⁰	75 ⁰⁰	-	75 ⁰⁰	462 ⁶⁵	289 ⁵⁰	173 ¹⁵	1,174 ⁴⁵	654 ⁴⁵	520 ⁰⁰	29
2,911 ⁸⁵	275 ⁰⁵	150 ⁸⁰	124 ²⁵	49 ²⁰	22 ⁵⁰	27 ²⁰	612 ⁶⁵	289 ⁵⁰	173 ¹⁵	1,174 ⁴⁵	654 ⁴⁵	520 ⁰⁰	31
2,911 ⁸⁵	275 ⁰⁵	150 ⁸⁰	124 ²⁵	49 ²⁰	22 ⁵⁰	27 ²⁰	612 ⁶⁵	289 ⁵⁰	173 ¹⁵	1,174 ⁴⁵	654 ⁴⁵	520 ⁰⁰	32

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה.

השטחים כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכנית ובהתרים)
 התשנ"ב-1992.

ה. שלבי ביצוע:

תוספות הבניה המוצעות לדירות תבננה בעמודות שלמות בלבד.

ו. בבנינים הקיימים עם ציפוי אבן גרנוליט, חזיתות תוספות הבניה תיבננה מבטון עם ציפוי אבן מסוג תלטיש, ובתוספת המרפסות מבטון עם ציפוי אבן מסומסם. בבנינים הקיימים עם ציפוי אבן נסורה, תבננה התוספות מבטון עם ציפוי אבן נסורה.

ז. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור חדשה בשטח התכנית.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית בעיריית ירושלים. תיאום עם אגף הביוב בעיריית ירושלים בדבר הטיית קוי הביוב וניקוז עירוניים / ביתיים קיימים אל מעבר לשטחי התוספות המבוקשות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגף הביוב. לא תותר השארת תאי ביקורת או קוי ביוב עירוניים/ ביתיים קבורים מתחת לשטחי תוספות הבניה המוצעת.

מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח- ממ"ד לכל דירה.

10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

11. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לקתן החניה לתוספת הבניה שיוקמו בשטח.

12. גדר ומבנים להריסה:

הגדרות המתוחמות בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. עץ לעקירה:

העצים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה.

14. תחנת טרנספרומציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספרומציה על עמוד בשטח התוכנית. או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת השמל, ובאישור רשויות התכנון.

תחנת הטרנספרומציה תטסומן בבקשה להיתר בניה.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג:

קולטים תקינים בעלי צללית נמוכה יוצבו על הגגות המקוריים ללא הגבהת הדוודים כך שלא יבלטו החוצה במבט מהרחובות שבסביבה.

17. 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.

18. תשתית:

בעלי זכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כלעבודות 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.

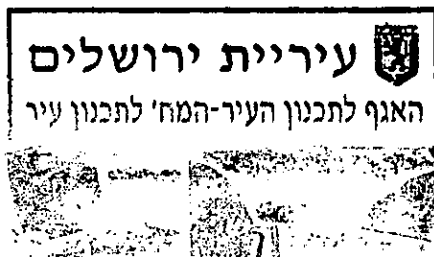
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאבזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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, ולצורך ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

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

19. גביית הוצאות תכנון:

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי הדירות את כל ההוצאות הכרוכות בהכנת התוכנית בהתאם ליחס שטח התוספת לשטח הכללי של תוספות הבניה בתוכנית. התשלום יבוצע כתנאי למתן היתר בניה או בעת העברת הזכויות בנכס במועד במוקדם שביניהם.



חתימת היוזם: עיריית ירושלים

חתימת המתכנן: אדריכל עמירם קפלן

תאריך: 14.8.00

