



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4074

שינוי מס' 45/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 2/89 לתכנית שכונן צבורי מס' 5/03/2

1. טס התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 4074, שינוי מס' 45/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 2/89 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/03/2. (להלן : התכנית).
2. מסמכי התכניה : התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : החשריט), וחוברת אחת של תכנית בינוי לחוספנות בניה (15 גליונות) הערוכה בק.מ. 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-2.547 דונם.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכונת רוממה עילית, רח' המ"ג 32, 34. גוש 30234, חלקות 46, 47, 95.
הכל עפ"י הגבולות הרומנים בחשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית : (א) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 3-4 קומה ומאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לרבות קוי בנין והוראות בניה לחוספנות בניה סטנדרטיות בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) הגדלת סה"כ שטחי הבניה בבנין ברח' המ"ג 32 ב-1032.32 מ"ר (קיימים 1539.45 מ"ר). ובבנין ברח' המ"ג 34 ב-986.46 מ"ר (קיימים 1539.47 מ"ר).
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' 4074 זו.

8. הקלה: כל הוראות תכנית 4074 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטיה ניכרת כמו מעוטה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכז 1967.
9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן כרפי ההוראות שבכתב, והן כתשריט ובנספח הכינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שכתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות ככל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
10. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע כתשריט בפסים אלכסונים כצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית שכון צבורי מס' 5/03/2 לגבי אזור מגורים 3-4 קומות וכן ההוראות הבאות:
- (א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים כתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) סה"כ שטחי הבניה לתוספות בבנין ברח' המ"ג 32.32 הם 1032.32 מ"ר (קיימים 1539.45 מ"ר)
- סה"כ שטחי הבניה לתוספות ברח' המ"ג 34 הם 986.46 מ"ר (קיימים 1539.47 מ"ר).
- שטחי הבניה כוללים את שטחי הדיירות ואת שטחי העזר, חדרי המדרגות והמרפסות.
- (ג) הבניה תהיה בעמודות גלמות בלבד.
- היתר הבניה ינתן על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לכצוע בו-זמני של התוספת בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הכנין, והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין וכמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
- (ד) חומר הבניה של התוספות יהיה אבן נסורה חלקה בשילוב בטון בהתאם לכנין הקיים ובהתאם לנספח מס' 1.
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 לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

12. מעבר צבורי להולכי רגל: השטח הצבוע כחשירט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר צבורי להולכי רגל.
13. אנטנות טלויזיה ורדיו: ככל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא חותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
14. קולטי שמש על הגג: (א) כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
15. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
16. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין 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 בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעחיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים 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 לדחרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

עירייה ירושלים

הירוס:

אנבנדר קינן
אדריכלים
רח' נרקיס 42
ירושלים
טל. 02-2484800-347906
94546

אינבנדר קינן - אדריכלים

המתכנן:

סג' קינן

6.12.90

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 4074

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.9.90 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 4074

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
לאשר את התכנית.

ביום 18 ספט' 1991

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' 4074

החליטה בישיבתה מיום 24.9.89
להמליץ על אשרור התכנית הנ"ל להפקדה
לפי החנאים הכלולים בדרישה

מנהל העיר

יור' ראש