

1.6.00
מס' 9

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4890

שינוי מס' 9/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/95 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/03/2

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4890, שינוי מס' 9/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/95 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/03/2. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250, (להלן: התשריט), ו-2 חוברות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

א. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח לבנינים ברח' זכרון יעקב מס' 19 ו-15, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

ב. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח לבנין ברח' זכרון יעקב מס' 13, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-3,158 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת רוממה עילית, הבנינים הקיימים ברח' זכרון יעקב מס' 19, 15, 13, גוש 30234 חלקות 61, 62, 64 גוש 30236 חלקות 55, 57. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1, משמורת טבע, ומאזור מגורים רב קומות לאזור מגורים מיוחד.

(ב) שינוי יעוד שטח משמורת טבע ומאזור מגורים רב קומות למעבר ציבורי להולכי רגל.

(ג) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הבנינים הקיימים ברח' זכרון יעקב 19, 15, 13, לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם בקומות 1-7, בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים כמפורט להלן:

בבנין ברח' זכרון יעקב מס' 19 2,730 מ"ר, מתוכם 2,623 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

בבנין ברח' זכרון יעקב מס' 15 2,730 מ"ר, מתוכם 2,623 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

בבנין ברח' זכרון יעקב מס' 13 2,175 מ"ר, מתוכם 2,175 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

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

(ו) קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

(ז) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

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' 4890 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט,

באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הבניינים הקיימים, ברח' זכרון יעקב 19, 15, 13, לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם בקומות 1-6, בהתאם לנספחים מס' 1-2 בהתאמה, ובהתאם לקוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

בנין 19

סה"כ מ"ר	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
2,623	-	-	-	2,623	988	1,635	על-קרקעי
107	107	107	-	-	988	-	תת-קרקעי
2,730	107	107	-	2,623	988	1,635	סה"כ

בנין 15

סה"כ מ"ר	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
2,623	-	-	-	2,623	988	1,635	על-קרקעי
107	107	107	-	-	988	-	תת-קרקעי
2,730	107	107	-	2,623	988	1,635	סה"כ

בנין 13

סה"כ מ"ר	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
2,175	-	-	-	2,175	540	1,635	על-קרקעי
-	-	-	-	-	-	-	תת-קרקעי
2,175	-	-	-	2,175	540	1,635	סה"כ

הערות לטבלאות:

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת כל בנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ג) שלבי ביצוע:

1. תוספות הבניה בחזיתות הבנינים הקיימים תיבננה בעמודות שלמות.

(ד) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם לנספחי הבינוי.

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

(ו) תנאי למתן היתר בניה:

(1) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.

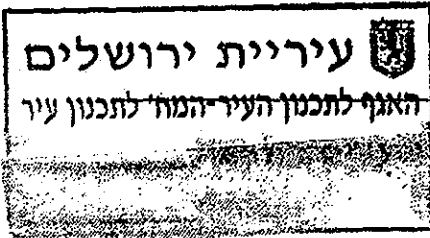
הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

10. חניה פרטית:

11. מעבר ציבורי
להולכי רגל:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים
בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
12. גדר ומדרגות
להריסה:
הגדרות והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות
להריסה ותהרסנה 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. גביית הוצאות
התכנית:
הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של הדירות
שבתכניתזו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, בהתאם
ליחס של שטח כל דירה בודדת לשטח הכללי של הדירות
בבנין.
15. 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.
16. 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.
17. אנטנות טלוויזיה
ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת
בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
18. קולטי שמש
על הגג:
(א) בגגות תותר הצבת קולטים ודודי שמש.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. 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 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 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, ירושלים



יוזם התכנית
עיריית ירושלים, קרית העירייה,
ככר ספרא 1

דוג'ה בד'הון - אדריכל
מס' 27206

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

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1890
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 315 ביום 29-1-2000
סמנכ"ל תכנון
ע"ר הועדה

תאריך: 1 ביוני 2000