

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 4989  
שינוי 1/95 לתכנית מס' 2789  
(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4989,  
שנוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2789.  
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),  
וגליון אחד של תכנית בנוי, הערוך בק.מ. 1:200,  
(להלן: נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-10,979 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' רמות 03, רח' רוזנבלט מס' 316, 317, 318, 319, 320.  
גוש 30730 חלקה 2.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת בנוי לתוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות  
הקיימות בבניינים ברח' רוזנבלט מס' 316, 317, 318, 319, 320,  
בהתאם לנספח הבנוי.  
(ג) קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה.

- (ד). קביעת קוי בנין מירביים לתוספות בניה.  
(ה). קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

#### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר), לרבות השנויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2789 וההוראות שבתכנית מס' 4989 זו.

#### 8. הוראות התכנית:

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

#### 10. אזור מגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה, ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2789 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

#### א. תוספות בניה:

1. תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בבנינים ברח' רוזנבלט מס' 316, 317, 318, 319, 320, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. קוי הבניה המירביים לתוספות הבניה יהיו כמפורט בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

2. למרות האמור בסעיף קטן 1. לעיל, תנתן אפשרות לתוספת בניה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה העליונה ובכפוף להוראות הבאות:

- לא תותרנה תוספות הבניה המוצעות בחזית הבנין הקיים, לקומה העליונה הקיימת, כמפורט בנספח מס' 1, במידה שינתן היתר להרחבת הדירות בה באמצעות תוספת בניה על גג הבנין הקיים, כאמור.

- שיטחי הבניה המירביים המדוייקים לתוספת לכל דירה בקומה העליונה יקבעו לעת מתן היתר בניה, ולא יעלו על 60% משטח הדירה הקיימת ובנסיגה מחזית הבנין. מודגש בזאת כי שיטחי הבניה המפורטים בגיליון נספח מס' 1 אינם מתיחסים לשיטחי הבניה של תוספת הבניה על גג הקומה העליונה.

- מתן היתר בניה לתוספת הבניה על גג הקומה העליונה יותנה בביצוע הוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

- גמר הגג של תוספת הבניה המוצעת בחזית הבנין הקיים לדירות הקיימות בקומה שמתחת לקומה העליונה הקיימת ( כמפורט בגליון נספח מס' 1), יהיה מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, לרווחת הדירה שבקומה העליונה הקיימת.

- לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבנין.

3. שטחי הבניה המרביים לתוספות בעמודות הבניה בכל בנין, כאמור, 407מ"ר והם כוללים 332 מ"ר שטחים המהווים שטחים עקריים, (28מ"ר לכל דירה), ו-75מ"ר שטחי שרות משותפים בכל בנין, השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

4. תותר הוצאת ההיתר לכל עמודה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד'), יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, לרווחת הדירה שמעליה.

5. הבניה תהא מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המגון בשטח.  
לא תותר חסימת יציאת התרום של המקלטים הקיימים.

7. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תאום עם אגף הביוב בדבר העתקת קוי ביוב ו/או תאי בקורת הקיימים בתחום שטח תוספת הבניה המוצעת לתואי/מקום חליפי, באשור אגף הביוב, על חשבון מגישי הבקשה להיתר.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם אגף המים בדבר תכניות אינסטלציה של הבניה המוצעת.

#### 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 לבנינם שיוקמו בשטח.

#### 12. בנין וגדר להריסה:

המבנים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

#### 13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

#### 14. 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.

#### 15. גבית הוצאות התכנית:

הועדה המקומית תגבה מבעלי הדירות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית בהתאם ליחס שטח התוספות לשטח הכללי של תוספות הבניה בתכנית. התשלום כאמור יבוצע לעת הוצאת היתר הבניה.

#### 16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא, קבלת חות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.

### 17. היטל השבחה:

- (א). הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראת החוק.  
(ב). לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 18. תשתית:

- מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין, כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.  
בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיו תנאי למתן טופס 4.
-

היוזם:

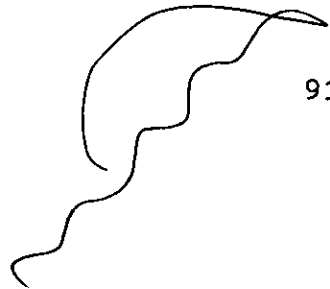
עירית ירושלים

המתכנן:

ע.מלאך-מדריכל

ת.ד. 18397 ירושלים 91183

טל: 02-829219



תאריך: 6 יוני 1997.

משרד הפנים מוזז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 4989  
 הועדה המחוזית התליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 9194 ביום 30.3.97  
 סמנכ"ל תכנון \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה \_\_\_\_\_