

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7709
שינוי מס' 2/00 לתכנית מס' 4922
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7709, שינוי מס' 2/00 לתכנית מס' 4922 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי מנחה, הערוך בק"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 1).

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 2172 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רמות 01, רחוב רביבים בנין מס' 26.
גוש: 30717 חלקה: 18

שטח בין קואורדינטות אורך 218,925 ו-219,000, ובין קואורדינטות רוחב 635,950 ו-636,025. הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. קביעת בניית לתוספות בניה כמפרט להלן:
 - 1) קביעת בינוי לתוספת קומה ה' לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתן, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - 2) קביעת בניית לתוספת מחסנים במפלסים -0.95, -2.50, ו-3.95-, בהתאם לנספח בניי.
 - 3) קביעת בניית לתוספת בניה במפלס 1.45- לשם הרחבת דירה הקיימת במפלס שמעליו, בהתאם לנספח בניי.
- ב. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבנייה, כאמור.
- ג. הגדלת מספר קומות מירבי מארבע קומות לחמש קומות.
- ד. הגדלת שטחי בנייה מירביים בשטח וקביעת שטחי הבניה לתוספות הבניה ל-562 מ"ר, מתוכם 459 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מיזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4922 וההוראות שבתכנית מס' 7709 זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט, והן בנספח הבינוי ולהוציא 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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבע בתכנית מס' 4922 לגבי אזור מגורים מיוחד בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה בבנין הקיים כמפורט להלן:
 - (1) תותר תוספת קומה ה' לשם הרחבות יחיד קיימות בקומות שמתחתיהן, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 - (2) תותר תוספות מחסנים במפלסים 0.95-, 2.50-, ו-3.95-, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 - (3) תותר תוספת בניה במפלס 1.45- לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת מעליה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבניה כאמור הם 562 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטח שירות (במ"ר)				שטח עיקרי (במ"ר)				שטחים מעל למפלס ה-0.00
	סה"כ	מוצע	על פי תוכנית 4922	מאושר	סה"כ	מוצע	על פי תוכנית 4922	מאושר	
3922.68 מ"ר	47	47	-----	-----	3975.68	424	753.4	2698.28	שטחים מעל למפלס ה-0.00
361.62 מ"ר	326.62	56	-----	270.62	35	35	-----	-----	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
4284.3 מ"ר	373.62	103	-----	270.62	3910.68	459	753.4	2698.28	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 32 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי הביצוע יהיו כל כניסה בהינף אחד.

ח. הבניה על הגג תהיה בהינף אחד.

ט. בשנוי להוראות תכנית מס' 4922, לא תותר כל סגירת מרפסות בקומות ד', ו-ה' בבנין נשוא התכנית.

י. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר השינויים המוצעים בקומת המרתף/המחסנים.

10. הערה:

מודגש בזה כי כל הוראות תכנית מס' 4922 לרבות התרת תוספות בניה בהתאם לקבוע בתכנית 4922 הוראות בניה באבן, תנאים למתן היתר בניה, הוראות לגבי פרטי בנין וכדומה, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 7709 זו, ממשיכות לחול.

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 לבנין בשטח.

12. תחנות שנאים:

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

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין 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. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצע היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, פתגמי שזו תהיה פתוחה עם
 רשויות התכנון המולדיות. היציאה הינה לראשי המון לפני
 אין זה פדי עקרון על זכות עולם התכנית. לכל פעם עניי אחר
 בשטח התכנית כל עניי. השטח והזמן לנו הסכם מתאים
 בנינו, ואין חתימתנו או בזה במקום הסכמת כן. על זכות בשטח
 הנדרו ו/או כל רשות כוסמכות, לפי כל הורה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק כוננה בזה לי אם נעשת או ייעשה כל דין.
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הזכרת או

07-02-2001

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יותר על זכותנו לבטלו כנגד
 המרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
 מחוז ירושלים

[Handwritten signature]

חתימת בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 רח' בן-יהודה 34
 ירושלים
 טל': 02-6208422

חתימת מגישי התכנית: אהרן דיסין
 רביבים 26/8 רמות א'
 ירושלים
 טל': 02-5863687
 ת.ז.: 2900927/1

חתימת המתכנן: דינה לקרבה
 מירסקי 17/15
 ירושלים
 טל': 02-5869321
 ת.ז.: 30210728/9

תאריך: 07/01/01

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4409
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 4409 ביום 10.5.01
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקודת תכנית מס' 4409
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 4409 ביום 10.5.01
 יו"ר הועדה