

10.3.99

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5190

שנוי מס' 2/96 לתכנית מס' 2267

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5190, שנוי מס' 2/96 לתכנית מס' 2267. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (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-980 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת רוממה, רח' האור מס' 3, גוש 30075 חלקה 12. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הבנין הקיימות לשם הרחבת הדירות הקיימות בו, בהתאם לנספח בינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ג', בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות.

(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה מס' 12 ל-2,023 מ"ר מתוכם 1,723 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ו) קביעת קווי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.

(ז) ביטול הוראות השימור שנקבעו בתכנית מס' 2267 לגבי שטח חלקה 12 בגוש 30075.

(ח) הרחבת דרכים קיימות.

(ט) קביעת הוראות בגין גדרות, מבנים ומדרגות להריסה.

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 2267 וההוראות שבתכנית מס' 5190 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2267 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הבנין הקיימות, לשם הרחבת הדירות הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) תותר תוספת קומה חלקית לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה העליונה הקיימת, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ג) מספר הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.

(ד) שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה מס' 12 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
1,708		-	-	1,708	725	983	על-קרקעי
310	310	267	43	-	-	-	תת-קרקעי
2,018	310	267	43	1,708	725	983	סה"כ

הערות:

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

(ה) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמפורט להלן:

(1) הקוי הבנין המירביים לתוספות הבניה בחזיתות הבנין הקיימות יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(2) קוי הבנין המירביים לתוספת הקומה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ו) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ז) שלבי ביצוע:

(1) תוספות הבניה בחזיתות הבנין הקיימות תיבננה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

(2) תוספת הקומה החלקית תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאי למתן היתר בניה ולמתן טופס 4:

(1) תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

(2) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.

(3) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב, בדבר הטיית קו ביוב קיים בצידו הדרום-מזרחי של חלקה מס' 12, לתנאי חלופי, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ובדבר העתקת מערכת הביוב הביתית הקיימת, במידת הצורך, מתחום תוספות הבניה המוצעות למקום אחר בחצר הבית, בתיאום ובפיקוח מח' הביוב.

(4) תנאי למתן היתר בניה יהיה שיפוץ הגדר מסביב לבנין.

(ט) הוראת תכנית מס' 2267 לגבי אזור לשימור בשטח חלקה 12 בגוש 30075 מבוטלות בזאת.

10. חניה פרטית: 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.

11. בנין גדר (א) המבנים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל השבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

מדרגות להריסה:

(ב) למרות האמור לעיל, הריסת הגדר הקיימת בתחום חלקה מס' 12 תבוצע בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

12. דרכים:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

13. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. תחנת שנאים: לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק

14. תחנת שנאים:

של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. אנטנות בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר טלויזיה ורדיו: הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

16. קולטי שמש (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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.

18. תשתית: מגישי התכנית 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 התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית 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 התכנית 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

אריה לייב קוגל, ת.ז. 024140980  
יהושע מייטס, ת.ז. 59663096

חתימת מגישי התכנית

אריה לייב קוגל, ת.ז. 024140980  
יהושע מייטס, ת.ז. 59663096

  
משרד הנדסה - אדריכל  
ג'סי רטאן 27206

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

תאריך: 10 מנ 1999

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 540  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 549 ביום 11/11/99  
סמנכ"ל תכנון 7 י"ד העדה