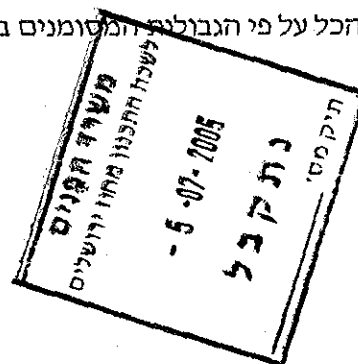


מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 9627שינוי לתכנית מס' 4676( שינוי תכנית מתאר מקומית )

- 1. שם התכנית**  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 9627.  
שינוי לתכנית מספר 4676.  
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 בינוי ופיתוח 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 בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית**  
כ- 1,502.00 מ"ר.
- 5. מקום התכנית**  
ירושלים, שכונת רוממה, רח' אהליאב  
גוש: 30236 חלקה: 137 מגרש: מס' 5 עפ"י תכנית מס' 4676.  
שטח בין קואורדינטות אורך 219/425 ל-219/550  
לבין קואורדינטות רוחב 633/375 ל-633/425  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.



**6. מטרת התכנית:**

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה ל- 2 הבניינים הקיימים בשטח (בניינים א', ב') כמפורט להלן:
- 1) תוספת 4 קומות בכל בניין לשם הוספת 4 יח"ד חדשות בכל אחד מהבניינים (סה"כ תוספת של 8 יח"ד).
  - 2) הרחבת קומות החנייה וקומות הקרקע עבור תוספת חניה ומחסנים, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
  - 3) תוספות בניה בקומות א' ו- ג' קיימות, עבור מרפסות.
- ג. קביעת קווי בנין מירביים לתוספות הבניה המוצעות.
- ד. הגדלת מסי הקומות המירבי בכל בניין מ- 4 ל- 8 קומות מעל קומת חניה.
- ה. הגדלת מסי יח"ד מירבי מ- 16 (עפ"י היתרי הבניה הקיימים במגרש) ל- 24 יח"ד.
- ו. הגדלת שטחי הבנייה המירביים בבניין א' מ- 1,470.30 מ"ר ל- 2,634.00 מ"ר בבניין ב' מ- 1,506.50 מ"ר ל- 2,628.00 מ"ר.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**7. כפיפות התכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים וכן ההוראות שבתכנית מס' 4676 וההוראות שבתכנית 9627 זו.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט וכן בנספח הבינוי (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.

**9. אזור מגורים מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4676 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

- 1) תוספת 4 קומות לבניינים א' ו- ב', (מפלסים  $12.2 + 15.25 + 18.30 + 21.35$ ), לשם הוספת 4 יח"ד חדשות בכל אחד מהבניינים.
- 2) הרחבת קומת החניה וקומת הקרקע בכל בניין לשם תוספת חניה ומחסנים.
- 3) תוספת מרפסות בקומות א' ו- ג' בשני הבניינים הקיימים.

כל האמור לעיל יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לתוספת בניה על קרקעית וקו נקודותיים בצבע אדום לתוספת בניה תת קרקעית.

ב. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט לנושאים של קוי בנין מירביים, מס' קומות

מירבי, גובה הבניה המירבי, ואופי דרוג הבניה, שהינם מחייבים.

ג. שטחי הבניה המירביים הם 5262.00 מ"ר כמפורט בטבלאות שלהלן:

#### בנין א'

סה"כ (במ"ר)			שטחי השירות(במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר*	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר*	
2065.02	994.70	1070.32	381.02	205.70	175.32	1684.00	789.00	895.00	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
568.98	169.00	399.98	568.98	169.00	399.98	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
2634.00	1163.70	1470.30	950.00	374.70	575.30	1684.00	789.00	895.00	סה"כ

#### בנין ב'

2066.32	996.00	1070.32	380.32	205.00	175.32	1686.00	791.00	895.00	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
561.68	125.56	436.12	561.68	125.56	436.12	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
2628.00	1121.56	1506.44	942.00	330.56	611.44	1686.00	791.00	895.00	סה"כ
5262.00	2285.26	2976.74	1892.00	705.26	1186.74	3370.00	1580.00	1790	סה"כ כולל למגרש

#### הערות לטבלה:

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

\* שטחי הבניה המאושרים הינם עפ"י היתרי בניה מס' 51058, 51059.

ד. מס' הקומות המירבי של בניינים א' ו-ב' יהא 8 קומות מעל קומת חניה.

ה. גובה הבניה המירבי יהיה בהתאם לנספח מס' 1.

ו. מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד מהבניינים יהא 12 יחידות דיור. (סה"כ שני

הבניינים א' ו-ב' – 24 יח"ד). ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י

מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול

אבן הבנין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הקומות

המוצעות 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.

ט. מספר הקומות המירבי ומס' יחידות הדיור המירבי שנקבעו בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

י. שלבי ביצוע: בניית תוספת הבניה בשני הבניינים תהיה בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

יא. תנאים למתן היתר בניה:

(1) הגשת תכנון מפורט לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה. התכנון יכלול הסדרת גישה דרך כביש דרומי לשטח נשוא התכנית (מגרש 7 עפ"י תכנית 4676) והסדרת החניה הנדרשת בתחום החלקה. הכל על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם ולשביעות רצון האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.

לא יינתן טופס 4 או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע כל האמור לעיל.

(2) תיאום הבינוי והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

(3) הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת לאישור אגף שפ"ע, שתראה גינן ונטיעות עצים בוגרים בתחום המגרש.

(4) תאום עם הג"א לנושא פתרונות המיגון בתחום התכנית.

#### **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 התקף לבנין (או לבניינים) שיוקם/ו בשטח. החניה תהיה מקורה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

#### **11. תחנת שנאים:**

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

#### **12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

#### **13. 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.

**היטל השבחה:**

.14

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

**תשתית:**

.15

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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, 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:  
מנהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216 ירושלים 91361

חתימת מגישי התכנית:  
דוד קניג בע"מ  
רח' אפודי 4 ירושלים  
טל: 02 - 5694603

דוד קניג בע"מ  
ת.פ. 51-250210-5

חתימת המתכנן:  
דוד נגב (מסי רשיון 29765)  
רח' בן סירא 5 ירושלים 94146  
טל: 02 - 6231280  
ת.ז. 13126867

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 9627  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 465 ביום 20.8.05  
יו"ר הועדה

דוד קניג בע"מ  
80708

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 9627  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 466 ביום 20.8.05  
מינהל תכנון  
יו"ר הועדה

תאריך: 06.06.05