

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9888

שינוי לתכניות מס' 2267 ו-2267 א'

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 9888 שינוי לתכניות מספר 2267 ו-1194.
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 0.667 (בדונמים)
- 1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: **ירושלים שכונה: רוממה** רח' אהליאב בית מס': 20

1.4.2. גוש: **30235** חלקות(בשלמות): **92**

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין **219300** לבין **219225**

רוחב: בין **633275** לבין **633350**

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשובות, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 9888
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2006/1311 ביום 13.11.05
 יו"ר הועדה ה. יוסף

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9888
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2006/1311 ביום 13.11.06
 יו"ר הועדה ה. יוסף
 מינהל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 לשכת התכנון מחוז ירושלים
 12-07-2006
 5

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי, פיתוח ותנועה (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100 הכוללת:

1. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 2. פיתוח שטח התכנית בהבטים של עצים לעקירה, קירות תמך, מעברים, מפלסי קרקע וכדומה.
 3. חניות וסכמת תנועה וכניסה לחניון מרחוב אהליאב.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה, מספר קומות וקוי בנין שהינם מחייבים.

ב. תכנית תנועה וחניה (נספח מס' 2) בקנ"מ: 1:100. תכנית התנועה והחניה מבטאת הסדרי תנועה בכניסה לחניון מרחוב אהליאב, ותכנית חניה תת-קרקעית בתחום המגרש בלבד. התכנית מנחה בלבד.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

3.1. מטרת תכנית זו היא הקמת בניין מגורים חדש הכולל עד 16 יחידות דיור ע"י:

- 3.1.1. שינוי ייעוד מאזור מלאכה זעירה לאזור מגורים מיוחד.
- 3.1.2. קביעת הוראות בינוי הכוללות: הריסת מבנה ישן ובניית מבנה מגורים חדש הכל עפ"י התשריט ונספח בינוי מס' 1.

3.1.3. קביעת הוראות בניה הכלולות: מס' יחידות, שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי, גובה בניה מירבי, קוי בניה מירביים תת קרקעיים, קוי בניה עיליים והוראות עיצוב אדריכלי.

3.1.4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית ושלבים לביצועם בפועל.

3.2. קביעת בינוי עבור בניין חדש ובו עד 16 דירות.

3.3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1849.5 מ"ר שטחים עיקריים ו-1652.23 מ"ר שטחי שרות.

3.4. קביעת קווי בניין חדשים.

3.5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.7. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה/ עצים לעקירה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים שחלו בה מעת לעת, וכן ההוראות שבתכניות 2267 ו-1194. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

תכסית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)*		שימושים	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	גוש וחלקה	יעוד מגרש		
מתחת למפלס	מעל מפלס							
0.00	0.00							
85%	55%	מגורים	עד 16	0.667	גוש: 30235 חלקה: 92	מגורים מיוחד		
שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)								
מס' קומות מרבי	סה"כ (מ"ר)		שטחי שרות		שטחי בניה עקריים			
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	המתאר בתכנית מאושר של ירושלים	
7	2383.56 מ"ר	1494 מ"ר	534.06 מ"ר	0	1849.5	355.5	1494 מ"ר	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00
2	1118.17 מ"ר	0	1118.17 מ"ר	0	0	0	0	שטחים /קומות מתחת למפלס ה- 0.00
9	3501.73 מ"ר	1494 מ"ר	1652.23 מ"ר	0	1849.5	355.5	1494	סה"כ

הערות לטבלה:

1. השטחים העיקריים במצב מאושר הם לתעשייה על פי תוכנית מאושרת.
2. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים מיוחד

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים בלבד.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
1. הבניין ידורג כלפי רחוב אהליאב כדלקמן: 5 קומות מעל לקומת הקרקע (סה"כ 6 קומות) על רחוב אהליאב, ו6 קומות מעל לקומת הקרקע (סה"כ 7 קומות), שתהיה קבורה בחלקה בקרקע בחלק זה של הבניין, בחלק המגרש הנגדי לרחוב אהליאב, כמפורט בנספח מס' 1.
 2. קומת הקרקע תהיה מוגבהת ביחס לרחוב אהליאב עד לגובה של 1.20 מ', כמפורט בנספח מס' 1.
 3. יותר לבנות בגגות שטוחים בלבד. בגגות שטוחים יהיה גובה הגג (ללא מעקות) 25.0 מ' מעל ל0.00 קובע. פירים למיניהם יבלטו (ללא המעקות משיא הגג הנבחר לכל היותר 2 מ').
 4. תותר סטייה בקביעת ה ± 0.00 הקובע של הבניין עד לטווח של 1.00 מ'±.
 5. תותר בניית מרפסות ומיסתורי כביסה קונזוליים לבניין בחזיתות שאינן פונות לרחוב אהליאב ובלבד שלא יעברו את קו הבניין למרחק העולה על 1.5 מ' או 40% מקו הבניין הצדי (הנמוך מביניהם).
 6. נספח הבינוי, החתכים ומפלסי קומות הקרקע הנתונים הם מנחים ואפשר שישתנו בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח.
 7. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחומרים אחרים (כולל אבן נסורה) בחיפוי הבניין עד לתקרה של 30% משטח הפנים של חזיתות הבניין הגלויות.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 גמישות:

- 5.4.1 יותר שינוי במפלס ה-0.00 הקובע של 1 מ' \pm מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- 5.4.2 לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 ובנספח מס' 2 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה.

5.5 סטיה ניכרת:

- 5.5.1 מספר הקומות גובה הבניין קווי הבניין ומספר יחידות הדיור יהיו מחייבים וסטייה מהם תהיה סטייה ניכרת. מספר זה הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.5.2 קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.5.3 מספר הקומות, גובה הבניין מעל פני $0.00\pm$ וקווי הבניין יקבעו כהוראה אדריכלית שסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.

6 חניה

- 6.3 החניה תהיה תת קרקעית הכל כמצויין בנספח מס' 1.
- 6.4 מספר מקומות החניה הסופי יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה, ושטחי השירות לצורך החניות יעודכן בהתאם לעת מתן היתר הבניה.
- 6.5 מיקום החניות וכמותן, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7 בנין, גדר, מדרגות להריסה

הגדר והבניינים המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית/ כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8 עצים לעקירה

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

9 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים **(לפי העניין)** 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 5.5 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) 8 (עצים לעקירה/לשימור) שלעיל, התנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

9.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית

או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס

הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי

ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או , ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל השמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

9.1.4 תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין השפעת התעשייה הקיימת באזור התוכנית על המגורים המוצעים.

10. היטל השבחה:

- 11.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 11.2 לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

פרטים:

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות <u>כל</u> בעלי הקרקע)						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	חתימות:
רשב"א בע"מ משה דיין 158/21 י-ם טל: 02-5849054 פקס 5849060			ת.ד. 18339 ירושלים 9/11/89	02-5846000		רשב"א בע"מ משה דיין 158/21 י-ם טל: 02-5849054 פקס 5849060

מגיש התכנית (ניתן, לפי העניין, לציין גם את יוזם התכנית)						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	חתימה
רשב"א בע"מ משה דיין 158/21 י-ם טל: 02-5849054 פקס 5849060			ת.ד. 18339 ירושלים 9/11/89	02-5846000		רשב"א בע"מ משה דיין 158/21 י-ם טל: 02-5849054 פקס 5849060

עורך התכנית*					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	מס. רשיון ותאריך תוקף הרשיון
שרון	דניאל	023861115	רופין 5/4 כפ"ס 44209	052-8689601	109784 תוקף: 15.2.07
דוא"ל: DANIEL@MAKOM.CO.IL			חתימה וחותמת:		

דניאל שרון
מספר רישיון 109784

תאריך: יום ראשון 02 יולי 2006

