

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר:	10160

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא תכנית מספר 10160 שינוי מספר 1/00 לתכנית מס' 916 .
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט)
וגיליון אחד של תכנית בינוי כמפורט להלן:
א. גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנ"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:**

שטח התכנית במ"ר:	1260 מ"ר
------------------	----------

5. **מקום התכנית:**
ירושלים,

שכונה:	רוממה
רחוב:	בין רח' ירמיהו לרח' ארגמן
	מספר בית 50

גוש : 30236
חלקה : 34

קואורדינטות:				
אורך:	בין	219/600	לבין	219/625
רוחב:	בין	633/300	לבין	633/330

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד השטח מאזור מלאכה זעירה לאזור מגורים מיוחד לבנית 13 יח"ד ומסחר .
- ב. יותרו שימושים למגורים ומסחר .
- ג. קביעת הוראות בינוי חדשות הכוללות : הריסת המבנה הישן ובנית מבנה מגורים חדש הכל עפ"י נספח בינוי מס' 1 . המחייב לענין מס' הקומות, קוי הבנין שטחי הבניה וגובה המבנה בלבד.
- ד. קביעת הוראות בניה הכוללות : מספר יחידות , שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי , גובה בניה מירבי , קוי בניה מירביים תת קרקעיים , קוי בניה עיליים וקוי בנין לארקדה.
- ה. קביעת שטחי בניה מירביים בשטח של 5730 מ"ר , מתוכם 2457 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו- 196 מ'ר שטחים עיקריים למסחר ו- 140 מ'ר לארקדה ו- 2937 מ'ר שטחי שרות.
- ו. קביעת שימושים מסחריים.

7. כפיפות לתכנית:

- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 10160ז.

8. הוראות התכנית:

- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן 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.
- הנספחים הינם מנחים בלבד והינם אופייניים ואינם מחייבים למעט מספר הקומות , קוי בנין ושטח הבנין וניתן יהיה לשנותם לעת הוצאת היתר הבניה.

9. אזור מגורים מיוחד :

השטחים הצבועים בתשריט בצבעי חום וצהוב לסירוגין, הם אזור מגורים מיוחד וחלות על שטחים אלה הוראות תכניות המתאר לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

א. תותר הריסת המבנה הישן, והקמת בנין חדש בהתאם לאמור בתכנית זו ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו ארוך וקו קצר בצבע אדום לבניה על קרקעית ובקו ארוך ושני קוים קצרים בצבע אדום לבנית קומות ה' ו- ו' ובקו נקודה בצבע אדום לבניה תת-קרקעית. תותר בניית ארקדה בתחום המסומן בקו מרוסק בצבע אדום.

ב. מס' הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי ומפלסי הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

תותר סטיה של ± 1.5 מ' מהמפלסים כאמור, לעת מתן היתר הבניה בשטח.

נספחי הבינוי, החתכים ומפלסי קומות הקרקע הנתונים הם מנחים ואפשר שישתנו בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח לכל מגרש או חלק ממנו.

הנספחים מחייבים בכל הקשור למספר הקומות למגורים.

ג. תותר בניית דירות מגורים ושטחי מסחר בקומת הכניסה מרח' ירמיהו.

ד. שטחי הבנייה המרביים ומס' יחידות הדיור יהיו כמפורט בטבלה

שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)		שרות	עיקרים (במ"ר)			מפלסים	מס' יח"ד	סה"כ
		שטחי	שירות		מסחר	מגורים	סה"כ			
3166		725	140	585	2441	196	2245	± 0.00	12	
2564		2352	-	2352	212	-	212	± 0.00	1	
5730		3077	140	2937	2653	196	2457		13	סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ה. השטח המסומן בקוים שחורים שתי וערב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחלקה 33 הסמוכה ותרשם על כך הערת אזהרה מתאימה בטאבו.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם אגף התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה בשטח התכנית.
2. אישור תכנית האינסטלציה לבנין המוצע, במחלקת המים.
3. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הבנין לקוי ביוב וניקוז עירוניים. תכנון וביצוע החיבורים כאמור, יהיו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח מחלקת הביוב.
- מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
4. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר תכנון החניה והגישה אליה בהתאם לנספח הבינוי.
5. תיאום עם חברת החשמל.
6. תאום עם רשות העתיקות.
7. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
8. תאום עם המחלקה לשרותי כבאות והצלה.
9. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
10. תאום עם האגף לשיפור פני העיר.
11. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר וייעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
12. הועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שינויים אדריכלים בהיתר הבניה ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קוי הבנין.
13. תותר בניית הפרוייקט בשלבים בהתאם לאישור הועדה המקומית.
14. ניתן יהיה לאשר שינוי יעוד שטח מסחרי לשטח למגורים ו/או כל שילוב ביניהם וכן תוספת במספר יח"ד באישור הועדה המקומית וללא שינוי בסך כל שטחי הבניה ובהצגת פתרון לחניה.

10. מסחר :

שטחי המסחר ישולבו בבנין (לפי נספח מס' 1).
א. שטחי הבניה למסחר יהיו 196 מ"ר שטחים עיקריים.

11. סטיה ניכרת :

- 11.1. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 11.2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום בשטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 11.3. גובה הבנין המרבי בתכנית זו הנו מחייב וכל סטיה מעליו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

11. חניה פרטית :

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
- ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובתחומי המגרש .
- ג. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות נוספות מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של תוספת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 9 ג.

12. מבנים וגדרות להריסה :

המבנים התחומים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה.
ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

13. רישום, אחוד וחלוקה :

- 11.1. התכנית כולל אחוד חלקות לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 11.2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 11.3. לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

14. אנטנות טלויזיה ורדיו :

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

15. 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.

16. היטל השבחה :

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

ע"י עו"ד סיני דיבון
 מס' רשיון 16259
 על-פני ייפוי כח

ט
 ט - א

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע :

חברת נוף ים תיכון בבית אורן בע"מ
 מ.ח. 6 - 144974 - 51
 באמצעות מנהלה מר תנחום אורן
 רח' הזורע 46 כפר שמריהו
 טלפון 09 - 9521891 - 2
 פקס' 09 - 9521800

חתימת מגישי התכנית :

ג.פ. גן העיר מגורי יוקרה בע"מ
 רח' יפו 216 בנין שערי העיר ירושלים
 טלפון : 02 - 5001262
 ח.פ. 513473538
 באמצעות מנהליה
 דניאל גרוסברד (ת.ז. 014250856)
 ורפאל פישר (ת.ז. 023862592)

ט

חתימת המתכנן :

יצחק ליבנד - אדריכל
 ת.ד. 48179
 ירושלים 91481
 טלפון 02 - 6789914
 פקס' 02 - 6783564
 יצחק ליבנד ת.ז. 008695496
 מס' רשיון 17409

ליבנד יצחק אדריכל
 ת.ד. 48179 ירושלים
 טל. 02-6789914

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10160
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את חזקת
 בישיבה מס' 06-08 ביום 06-08
 מינהל תכנון
 יו"ר חנינה

תאריך	06 לאפריל, 2008
-------	-----------------