

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר:	3813ד
-------------	-------

שינוי	לתכנית מס'	3813ג
-------	------------	-------

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**  
תכנית זו תיקרא תכנית מספר 3813ד שינוי מספר 03 לתכנית מספר 3813ג התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:**  
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"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:**

שטח התכנית במ"ר:	2607
------------------	------

**5. מקום התכנית:**  
ירושלים, שכונת רוממה, רח' מנחת יצחק

חלקות הנחתכות בשלמותן:			
גוש	30079	חלקות	164+165

מגרשים 4+8 עפ"י תכנית 3813 ג'

קואורדינטות:				
אורך:	בין	219850	לבין	219925
רוחב:	בין	633600	לבין	633775

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:**

א. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 3813ג לבנין א' (שינוי בגובה מפלסים, שינוי קוי בנין ותוספת שטחי בניה)
2. קביעת בינוי לבניית חניון מקורה בחזית המזרחית של המגרש ומתן אפשרות לשימוש בגג החניון כחצר משחקים לגן ילדים.  
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת קוי בנין חדשים לבניה כאמור.
- ג. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**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 3813ג וההוראות שבתכנית מספר 3813ד זו.

**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.

**9. שטח לבנין ציבורי**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3813ג לגבי שטח לבנייני ציבור בשינויים במחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 3813ג לבנין א' (שינוי בגובה מפלסים, שינוי קוי בנין ותוספת שטחי בניה).

2. קביעת בינוי לבניית חניון מקורה בחזית המזרחית של המגרש ומתן אפשרות לשימוש בגג החניון כחצר משחקים לגן הילדים. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 1425 מ"ר כמפורט בטבלה שלהן:

בנין א':

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ
571	509	1080	80	0	80	---	1160	1160
		0			0			0
571	509	1080	80	0	80	---	1160	1160

חניון מקורה:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ
		0			0			0
		0	265	265	265			265
0	0	0	265	265	265	0	265	265

הערות לטבלה

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.

ד. מס' הקומות המירבי בבנין א' יהא 3 קומות מעל קומת חניה.

גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

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

אבן הבנין המתוכנן בשטח. בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

- ז. מודגש כי הבינוי והפיתוח כאמור הינו מנחה בלבד, וייקבע סופית לעת מתן היתר הבניה, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבנין, ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת מס' הקומות המירבי, ממגבלת גובה הבניה המירבי.
- ז. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח עפ"י תקן חניה תקף לעת מתן היתר הבניה.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום אדריכלי עם מהנדס העיר.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור יועץ בטיחות.
- יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת הכוללת בין היתר נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש במקביל לגבולו הדרומי הצמוד לשביל להולכי רגל, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- יב. לא יותר שימוש בשטח חצר גני הילדים לאירועים ופעילויות של בית הכנסת.

#### 10. שלבי ביצוע

לא יינתן טופס איכלוס לגני הילדים ולבית הכנסת (בנין א) לפני השלמה בפועל של המעבר הציבורי ופיתוח השטח, כולל נטיעת עצים בוגרים, עפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בהתאם לסעיף 9(יא) דלעיל.

#### 11. סטיה ניכרת

קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית, מספר הקומות המפורטים לעיל בסעיף 9ד, וכן שלבי ביצוע המפורטים בסעיף 10 הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) השס"ב-2002.

#### 12. 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 לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

**13. 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.

**14. אנטנות טלוויזיה ורדיו**

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

**15. קולטי שמש על הגג**

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
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.

**17. תשתית**

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן 9 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 כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**חתימות:**

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	מס.רשיון
עיריית ירושלים, ככר ספרא 1 ירושלים, טל' 6297860					
<p>הממונה על נכסי העירייה מאשר:                      חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בכבד)</p> <p>קובי סדן                      הממונה על נכסי העירייה</p> <p>תאריך: 6/3/08</p>					

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	מס.רשיון
עיריית ירושלים, אגף מבני ציבור, ככר ספרא 1 ירושלים, טל' 6296710					

אדריכל אודד לילינטל  
 מנהל מחלקת לתכנון מבנים  
 אגף מדני ציבור 15/8/07

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	מס.רשיון

מיגל אסטרקינד אדריכל ת"ז 30387607, גוטל ושות' אדריכלות ובינוי, בית וגן 111 ירושלים, טל' 6430045-02

*[Handwritten signature]*

תאריך	11/7/07
-------	---------

