

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מספר 7877'א'
 שינוי לתכנית מספר 4413
 ולתכנית המתאר ירושלים
 (תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מספר: 7877'א'
 שינוי לתכנית מספר: 4413
 ולתכנית המתאר לירושלים
 [תכנית מתאר מקומית]

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
 (להלן: הוראות התכנית),
 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
 (להלן: התשריט),
 גיליון אחד של נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:100
 (להלן: נספח בינוי מס' 1),
 הנספח מנחה, למעט מס' יחידות דיור מרבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בניה
 מירביים שהינם מחייבים.
 ייקבע כי גודלם ואזורם של החדרים הינם מנחים בלבד ויקבעו לעת מתן היתר בניה.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית שלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

2.125 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' רוממה, רח' מנחם משיב מס' 10
 גוש: 30298
 חלקה: 13 (חלק)

שטח בין קואורדינאטות אורך 634175–634000
לבין קואורדינאטות רוחב 219700–219525
הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי ע"פ המפורט להלן:
– בקומה ד' – קביעת בינוי לתוספת חדרים לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות.
– בקומה ה' – קביעת בינוי לתוספות בניה ולמרפסות פתוחות לשתי יחידות דיור קיימות.
- ג. ביטול קווי הבניין המאושרים וקביעת קווי בניין מירביים חדשים לתוספות בניה על קרקעות הכול עפ"י המסומן בתשריט בטוש אדום.
- ד. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- ה. קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית למגורים בלבד.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4413 וכן ההוראות שבתכנית 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם פסים אלכסוניים שחורים, הוא אזור מגורים 2 מיוחד,
וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית 4413 ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים וכן ההוראות שנקבעו לגבי אזור מגורים 2 מיוחד בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
א. יותרו השינויים הבאים בשטח בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקווי הבניין בתשריט המסומנים בצבע אדום.
ב. קביעת בינוי להרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומה ד'
ג. קביעת בינוי להרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומה ה' ומרפסות פתוחות.
ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבנין יהא 16 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ז. שלבי הביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. שטחי הבניה המרביים יקבעו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
מוצע סה"כ	מוצע	מוצע	
138.1	62.5	75.6	שטחים מעל למפלס ה- +0.00
-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה- +0.00
138.1	62.5	75.6	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספת הבניה בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ט. השימושים המותרים בתחום התוכנית הנם למגורים בלבד.

י. תנאים למתן היתר בניה:

-תאום עם כיבוי אש

-תאום עם מפקדת הג"א.

-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

-תאום עם חברת החשמל.
-תאום עם בזק.

10. חריגות בניה להריסה

המבנים המסומנים בנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

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 כל שהיא.

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.

14. היטל השבחה:

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

14. תשתית:

מגישי התכנית יבוצעו 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 מקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח,
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו ש היועץ המשפטי של לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כ העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

צבי פריד צ'פ"ר
שמעון אמסלם א.ל.

כתובת: - מנחם משיב 10 רוממה ירושלים.

חתימת מגישי התכנית:

צבי פריד ת.ז. 3-5162415 חתימה: צ'פ"ר

שמעון אמסלם ת.ז. 3-1355625 חתימה: א.ל.

כתובת: - מנחם משיב 10 רוממה ירושלים.

חתימת המתכנן:

אורית קליגלר

רח' זכרון יעקב 10 ירושלים

טל: - 052-7640431

תאריך: 28/10/2008

אורית שוחט (קא.א.ל.)
אדריכלית

מ.ר. 00101729

א.ל. קליגלר

5/11/08

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7877
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 14-08 כיום 21.9.08
מינהל תכנון
יו"ר הועדה