

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6811

שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 4168
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6811
שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 4168
(להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250
(להלן: התשריט),
גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"מ 1:100 ו- 1:500
(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- 0.694 ד'

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רוממה, רח' גדרה מס' 14, שטח בין רח' המ"ג ושדרות בגין.
גוש: 30234
חלקה: 22

שטח בין קואורדינטות אורך 218950 ל- 218990.
לבין קואורדינטות רוחב 633375 ל- 633425.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א). קביעת בניו לתוספות בניה לשם הרחבת בית מגורים קיים כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע קיימת (1.53 מ' - מ').
 2. קביעת בינוי להריסת גג משופע ובניית גג שטוח (+3.75 מ').
 3. תוספת גג רעפים חלקי לבניין, עם חלל למתקנים טכניים בלבד.
 4. הסבת שטח חדר מגורים קיים בקומת קרקע תחתונה לממ"ד.
- (ב). קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח התוכנית כאמור ל- 151.63 מ"ר.
- (ג). קביעת קו בנין מירבי חדש.
- (ד). קביעת מספר קומות מירבי וגובה בניה מירבי.
- (ה). ביטול סעיף 9(א) בהוראות תוכנית מאושרת מס. 4168.
- (ו). קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ז). קביעת הוראות בגין עצים וטרסות לשימור.

7. כפיפת לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4168 וההוראות שבתכנית מס' 6811 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 מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 6 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם קוים אלכסוניים על הרקע, הוא אזור מגורים 6 מיוחד, וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לירושלים וההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4168 לגבי שטח מגורים 6 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א). תותרנה תוספות הבניה המפורטות להלן, לשם הרחבת בית המגורים הקיים בשטח:
1. תותר תוספת בניה בפינה הדרום מערבית של הבניין, בקומת הקרקע, מפלס 1.53 - מ'.
 2. תותר תוספת חלל גג רעפים חלקי מעל הבניין הקיים.
 3. יותר שינוי שטח חדר קיים בקומת קרקע תחתונה ממגורים לממ"ד.
 4. תותר הריסת גג משופע קיים ובניית גג שטוח במפלס +3.75.

כל האמור לעיל יהא, בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב). שטחי הבניה המירביים הם 151.63 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			סה"כ
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
שטחים מתחת למפלס ה-0.00	33.76	11.86	45.62	-	9.21	9.21	54.83
שטחים מעל למפלס ה-0.00	96.80	-	96.80	-	-	-	96.80
סה"כ	130.56	11.86	142.42	-	9.21	9.21	151.63

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין, למעט עובי קירות חיצוניים הגדול מ- 40 ס"מ ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ג). מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 2 קומות.
- (ד). גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ה). קווי הבניין המירביים לבניה כאמור הינם כמסומן בתשריט בקו שתי נקודות בטוש אדום.
- (ו). השימוש בחלל גג הרעפים הינו למתקנים טכניים כמצוין בנספח הבינוי.
- (ז). הוראות בניה:
 - (1) כל בנייה חדשה בתחומי תכנית זו חייבת להיעשות בהתאמה לאופי החלקה והבניין הקיים בחלקה ובהתאם לנספח הבינוי.
 - (2) למימוש הוראה זו יש לצרף לבקשה להיתר בנייה תכנית מדידה מצבית של החלקה אשר תכלול את כל המבנים, הגדרות והעצים הקיימים וכן צילומי צבע של חזיתות הבניין הקיים במגרש.
 - הבקשה להיתר בניה תכלול תכניות קומה, חזיתות וחתכים בקנ"מ 1:100, תכנית הבנוי תאפשר ביצוע בו זמני של התוספות המוצעות כולל גמר נאות של מעטפת הבניין.
 - (3) הוראות לבנייה באבן:
 - א. תוספות הבנייה יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן הבניין המקורי.
 - ב. סיתות האבן יהיה דומה לקיים (טובזה, טלטיש, חמי או מוטבה).
 - ג. הבנייה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
 - ד. גדרות וקירות תמך יבנו באבן דוגמת הגדרות והקירות התומכים הקיימים באתר.
 - ה. אבן הקודקוד (קופינג) בגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות בסיתות זהה לסיתות הגדר או בסיתות מוטבה.
 - ו. בתוספת לבניינים קיימים יהיה הכיחול בגוון הקיים.

- (4) גדרות ומעקות:
גדרות חדשות תבנינה מאבן, ברזל, עץ או גדרות חיות. ייאסר השימוש בגדרות רשת, תיל, בטון חשוף, בלוקים חשופים ואבן פראית.
- (5) פתחים ושערים:
א. הסורגים יבוצעו מברזל ויהיו דומים בעיצובם לסורגים האופייניים לשכונה.
ב. הדלתות והמעקות יבוצעו מעץ ומברזל או מאלומיניום צבוע. ייאסר שימוש באלומיניום טבעי או מגולוון.
- (6) מרזבים וצינורות ניקוז מי גשם:
מרזבים וצינורות ניקוז מי גשם ניתן להתקין בתוך הקירות או בחוץ בצמוד לחזיתות הצדדיות של הבניין ובתנאי שצינורות המרזב יותקנו לכל אורך קיר המבנה עד למפלס פני הקרקע.
המרזבים יהיו מפח מגולוון, מפח אבץ, מפח נחושת או מברזל צבוע.
- (ח). תנאים למתן היתר בניה בשטח:
(1) תנאי למתן היתר בנייה בחלקה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
(2) תנאי למתן היתר בניה בחלקה הוא הגשת תכנון מפורט לשטח החלקה לאישור האגף לשיפור פני העיר. התכנון המפורט יכלול פירוט עצים לשימור, גינון ונטיעות, ריצוף, תאורה, מערכות השקייה וכדומה, הכל כדרישות האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהיה בד בבד עם ביצוע הבנייה ויהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח.
(3) תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר סילוק עודפי עפר ופסולת בנייה לאתר המוסכם על עיריית ירושלים.
(4) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר תכנון תשתית לאיוורור / מיזוג מאולץ במסגרת הבינוי.
- (ט). הוראת סעיף 9(א) בתב"ע 4168 בדבר התניית הבניה בחלקה 22 באישור תוכנית מפורטת הכוללת בין היתר פתרון חניה וגישה לחלקה, הינה מבוטלת. ראה סעיף 10 להלן.

10. 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 התקף.
- ב. מיקום החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה.

11. טרסות לשימור:

הטרסות המסומנות בתשריט ברקע המדידה הינן לשימור.

12. עצים לשימור:

העצים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.

13. מבנה להריסה:

חלקי המבנה המותחמים בקו צהוב בנספח הבינוי מיועדים להריסה.

14. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

16. 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.

ג. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע.

17. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או ניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית:

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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, 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.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להפנות כל עור לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בשטח התכנית כל עוד לא נאמץ כמקום הסכמת כל בעל זכות בשטח בגינו, ואין חתימתנו זו נאמץ כמקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או

18-10-2004

91361

הודאה בעיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו לטובו בלבד הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216 בניין שערי העיר ירושלים

טל: 02-5318888

חתימת מגישי התכנית:

יוסי שטיין ת.ז. 0589157-7

רחוב גדרה 14 ירושלים

טל: 02-5373463

Handwritten signature and scribbles

חתימת מתכנן:

אלי ענבר אדריכל. ת"ז: 057262982

צור הדסה ת.ד. 20324

טל: 02-5795051

אלי ענבר אדריכל
 מסרטינג 73487
 ת.ד. 20324 צור הדסה
 2-5795051

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 681
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 104 ביום 20.09.2004
 סמנכ"ל תכנון

תאריך: 20.09.2004