

# מחוז ירושלים

## מרחב תכנון מקומי ירושלים

### תכנית מס' 4102 א'

### שינוי לתכנית מס' 2757 ולתכנית מס' 4102

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4102 א', שינוי לתכנית מס' 2757 ולתכנית מס' 4102. 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 בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון אחד של נספח בינוי ופיתוח הכולל תכניות, חתכים וחזיתות בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הינו מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 944 מ"ר.

5. מקום התכנית:

שכ' רוממה עילית, רח' גדרה מס' 6, ירושלים, גוש 30234, חלקה 19.

קואורדינטות:

אורך: בין 218940 לבין 218975

רוחב: בין 633450 לבין 633525

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) קביעת בינוי לשם הרחבת דירות במפלס + 2.80.
- (ב) קביעת בינוי לשם הגדלת המרפסות במפלס + 5.60.
- (ג) קביעת בינוי לשם השלמת קומה עליונה במפלס + 8.40 + מקומה חלקית לקומה מלאה.
- (ד) שימוש בחלל עליית הגג למגורים, להרחבה לדירות שמתחת.
- (ה) כל האמור בסעיפים א'-ד' על פי נספח בינוי מס' 1.
- (ו) קביעת שטחי הבניה המירביים ל- 2,093 מ"ר, מתוכם 1,897 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ז) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ח) הגבהת הבנין ע"י תוספת עליות גג, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ט) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח ושלבים לביצוע הבניה.

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 מס' 2757 וההוראות שבתכנית מס' 4102 וההוראות שבתכנית מס' 4102 א' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין 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. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות

שנקבעו בתכנית מס' 2757 ו- 4102 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בקומה אחת להרחבה מזרחה של כל הדירות ולמרפסות גג מעל ההרחבה הנ"ל, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(ב) וכן תותרנה תוספות בניה להשלמת קומה שמעל לגג הבנין המקורי ותוספות בניה של עליות גג, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 2,093 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עקריים (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			מאושר	מוצע	סה"כ (במ"ר)
	קיים או מאושר	מוצע	סה"כ (במ"ר)	קיים או מאושר	מוצע	סה"כ (במ"ר)			
שטחים מעל למפלס +0.00	1,509	388	1,897	196	-	196	1,705	388	2,093
שטחים מתחת למפלס +0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	1,509	388	1,897	196	-	196	1,705	388	2,093

#### הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

(ד) מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות, כולל קומת  $\pm 0.00$  ובתוספת עליית גג. גובה הבנייה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה, בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית / מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת בשני סוגים שונים - מאותם סוגים, גוונים, סיתות וכיחול אבני הבנין הקיים, ובהתאם לנספח מס' 1:

1. בכונן מזרח - הקירות החיצוניים של תוספות הבניה המוצעות בקומת הקרקע העליונה, בקומה א' ובמעקות של מרפסות-הגג בקומה ב' יהיו מאבן בעיבוד תלטיש, דוגמת הקיים במרפסות המזרחיות. קופינג מעקה המרפסת יהיה מאבן נסורה חלקה.

2. הקירות החיצוניים של שאר תוספות הבניה בקומה ב', וכן כל הקירות החיצוניים של עליות-הגג יהיו מאבן נסורה חלקה דוגמת הקיים בחזיתות קומה ב' ועליות-הגג המבוצעות כיום.

(ז) הגגות יחופו ברעפים וזוקפו בארגזי-רוח דוגמת הגגות המבוצעים כיום בבניין, ובזיית שיפוע זהה להם.

(ח) מרזבי הגגות וצנורות מי-הגשם ממרפסות הגג של כל דירה ודירה ישולבו במסגרת הבניה המוצעת באופן אסטטי ומסודר לכל אורכם.

(ט) קורות הבטון הקיימות ייצבעו בצבע חוץ לבן אחיד ע"י כל דייר בחלקו שלו.

(י) בכל מרפסת יותקן מעקה ברזל בגובה 1.05 מ' לפחות מקופינג מעקה המרפסת הבנוי. מעקות הברזל והסורגים בפתחי הבניין השונים יהיו אחידים ככל האפשר.

(יא) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר להרחבת קומה בדירתם שבקומה העליונה ולתוספת עלית-הגג המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג דירתם הקיימת אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

(יב) כל דירה שבקומה העליונה תתחבר לעלית-הגג המוצעת שמעליה השייכת לה דרך פתח בתקרתה.

(יג) שלבי הביצוע:

הבניה תבוצע בנפרד ע"י כל דייר ודייר. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל דירה בהתאם לתוספות הבניה הראשונות שנבנו בבנין ובאותה קומה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום לביצוע אחיד של התוספת, כולל גמר נאות של מעטפת הדירה והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע על ידי הועדה המקומית. גמר הגג של התוספת יהווה מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה/הקומה שמעליה.

(יד) תנאים למתן היתר בניה בשטח

- I. גובה תחתית ושיא גגות הרעפים המוצעים יבוצע לפי גובה תחתית ושיא הגגות המבוצעים הקיימים כיום בבניין.
- II. יש לשמור על גובה שורות אבן מוצעות בהמשך לשורות אבן קיימות בבניין.

10. 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.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

12. קולטי שמש על הגג:

- (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. 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.

14. תשתית:

מגישי התכנית להיתר בניה / בעלי הזכויות במקרקעין 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 וכד' (להלן: 9 עבודות התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית להיתר בניה / בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

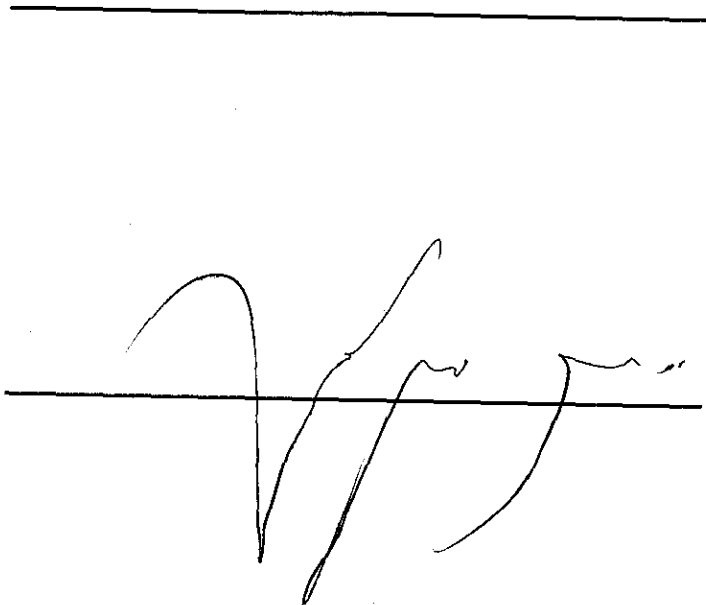
כמו כן אחראים מגישי התכנית להיתר בניה / בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית / בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

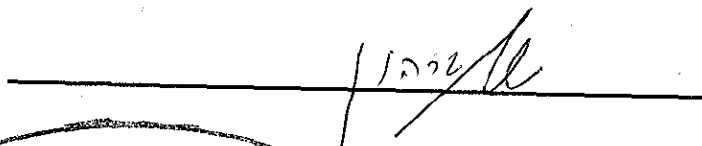
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל,  
רח' יפו 216,  
ירושלים.



חתימת מגיש התכנית:  
מישקובסקי יצחק, ת.ז.  
רח' גדרה 6, רוממה, ירושלים.  
טל. 02-5372147



חתימת המתכננת:  
אדריכלית ברהון שלומית,  
מס' רשיון 27205,  
רח' גדרה 24, רוממה, ירושלים.  
טל. 02-5371758

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4403  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 4403 ביום 29.4.03  
יורד הועדה  
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 4403  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בשיבה מס' 4403 ביום 29.4.03  
אשר הועדה

תאריך: 29.4.2003