

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4381

שינוי מס' 37/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4381, שינוי מס' 37/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חשויים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: החשויים) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול כתשרים הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 368 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' כרם אברהם, רח' עמוס מס' 10, גוש 30082 חלקה 105, הכל עפ"י הגבולות המסומנים כתשרים בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל לקומת מחסנים ולקומת קרקע קיימות, וקומת גג מובלעת בתוך חלל גג הרעפים, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) הגדלת אחוזי הכניה המירביים מ-90% ל-226%.
(ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות בחזית המזרחית של הבנין.
(ה) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרבות קו בנין אפס בחזית הדרומית ובחזית המערבית.
(ו) קביעת שטח לחניה פרטית.
(ז) קביעת חזית מסחרית באגפו המערבי של הבנין הקיים.
(ח) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4381 זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול ססיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כססיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר תוספת שתי קומות וקומת גג עליונה מובלעת כחלל גג הרעפים מעל קומת מחסנים וקומת קרקע קיימות, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) אחוזי הבניה המרביים הם 226%, הכל כמפורט בנספח מס' 1.
- (ג) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותחת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (ד) הבניה תשלב פרטי בנין טיפוסיים לפתחים ולפינות הבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תצופנה החזיתות הדרומית והצפונית הקיימות באבן טבעית מרובעת ומסותחת ותרוצפנה החזיתות באבן משולכת ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- לא ינתן טופס 4 עד לביצוע האמור לעיל.
- (ו) ראה סעיפים 11 ו-12 להלן.

11. חזית מסחרית:

- (א) חזית הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית, וחלות על שטח זה ההוראות, שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) לא יבוצע שילוס על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוס, התש"ם - 1980.

12. חניה פרטית:

- (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- (ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.
- (ג) החניה תהיה על קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ד) החניות תרוצפנה באבן משולכת כאמור בסעיף 10 (ה) לעיל.

13. גדר לתריסה: הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט-מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה כשטח.

14. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.
תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

15. אנטנות סלויזיה בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של ורדיו: אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לחלוטם בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית: 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 מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

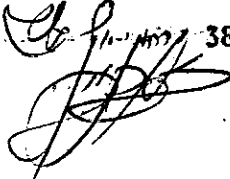
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המחננים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על חשבונו 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 בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

4/...

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית.....
 1. יצחק לפה, ת.ז. 5208282, רח' מנחם משיב 12 י-ם, סל. 386357
 2. אברהם לפה, ת.ז. 0177335, רח' השומר 4 קרית אתא, סל. 04-448952
 3. ירחמיאל גולדברג, ת.ז. 055628523, רח' סורוצקין 31 י-ם סל. 386199
 4. יעקב קאהן, ב"כ זאב נחמן, ת.ז. 0219027, רח' רכי עקיבא 31 חיפה




הדלית ומגישיה

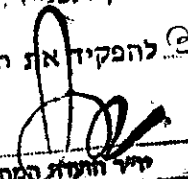
חתימת המחנן.....
 י. שורצמן, רח' ישא ברכה 16 י-ם, ת.ז. 0180560, סל. 823073 מיקוד 95341
 ג. אולשטיין, רח' גבעת שאול 22 י-ם ת.ז. 14429773 ושיון מס' 17453 סל. 511019

תאריך: 20.9.92

נושרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 4381
 הועלה המחוייבת לתכנון ולבניה החלוטה
 ביום 1.6.93 לאחר את התכנית.
 יו"ר העיר והמחוזיות



נושרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הפקדת תכנית מס. 4381
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלוטה
 ביום 30.6.92 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים
 תכנית מס' 4381
 החליטה בישיבתה מיום 22.3.92
 להליץ על אישור התכנית הנ"ל להפקדה
 לפי התנאים הכלולים בדו"ח
 יושב ראש
 מהנדס/העיר

