



1002799

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4195

שינוי מס' 26/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4195 שינוי מס' 26/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (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) וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית כשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ - 364 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' כרם אברהם, רח' צפניה מס' 30, גוש 30082 חלקה 68. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ-93% המותרים ל-126% (קיימים 104%).
(ג) קביעת בינוי להשלמת קומה כ' בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) קביעת בינוי להרחבת המטבחים והשירותים בדירות שבקומת הקרקע ובקומה הראשונה בהתאם לנספח הבינוי.
(ה) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.

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' 4195 זו.

2/...

8. תקלות:

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

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן 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:

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

- (א) סה"כ אחוזי הבניה הם 126%.
- (ב) תותר תוספת בניה להשלמת קומה ב' הקיימת בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) תותר תוספת בניה להרחבת המטבחים והשירותים בקומה הקרקע ובקומה ראשונה, כחזית הדרומית של הבנין, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (ד) תוספת הבניה תבנה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד חלטיש, כדוגמת אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסודה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- (ה) הגדר כלפי רח' צפניה ורח' עמוס תצופה אבן, כדוגמת אבן הבנין הקיים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (ו) המרפסות החדשות כחזיתו הצפונית של הבנין תבנה עם מעקות מסורגי ברזל כדוגמת המרפסות הקיימת בקומה א' כפינה הדרום מערבית של הבנין.
- (ז) מתקנים על גג הבנין הקיים, לרבות קולטי שמש ואנטנות טלוויזיה ורדיו, יועברו ויותקנו מחדש על גג הבנין החדש, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (ח) המרפסות ככל חזיתות הבנין, למעט המרפסות הקיימות כפינה הדרום מערבית והצפון מזרחית של הבנין והמרפסות המוצעות בקומה ב' כחזיתו הצפונית של הבנין, תסגרנה באופן ובחומרי סגירה אחידים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ובכפוף לכתב ההתחייכות שנחתם בתאריך 8.4.91

3/...

11. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה לתוספת לבנין שתוקם בשטח.

12. 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.

13. אנטנת טלוויזיה בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה ורריו: אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש
על הגג: (א) כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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 שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. 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 תקורה, ו/או 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 המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

4/...

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן 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. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית...
 כנימין צבי סוקולבסקי, ת.ז. 079509 רח' צפניה 30 י-ם
 שמחה סוקולבסקי, ת.ז. 079510, רח' צפניה 30 י-ם

חתימת המתכנן...
 ליכרמן, רח' עמוס 14 ירושלים ת.ז. 796136 טל. 380778 מיקוד 95506

תאריך: 8.4.91

משרד הפנים מחוז ירושלים
 תוקף התכנון ותחביה תשכ"ה-1965

התקדמת הבנייה מס' 4195

החליטה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 מס' 6-391 לתקן 14 יום 1991

י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים

תכנית מס' 4195
 החליטה בישיבתה מיום 4.12.90
 להמליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה
 לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מקנדס העיר
 יוסף רשף

משרד הפנים מחוז ירושלים
 תוקף התכנון ותחביה תשכ"ה-1965

אישור הבנייה מס' 4195

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 מיום 30 יולי 1991 לאשר את התכנית

י"ר הועדה המחוזית