

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4377
שינוי מס' 54/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4377 שינוי מס' 54/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ 1:250 (להלן: התשריט) וגליון 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 בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 518 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' קרית היובל, רח' ניסן מס' 15. גוש: 30414 חלקות 140, חלק מחלקה 170.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א) שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.
ב) קביעת בנוי לתוספת בקומה א' בחזית הצפונית של הבניין מעל תוספת קיימת בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבנוי.
ג) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-50% המאושרים ל-80% כולל שטחי שירות.

ד) שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים
בהתאם לבנין הקיים בשטח.
ה) הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית המתאר וההוראות שבתכנית מס' 4377 ז.ו.

8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבנוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת מהתכנית) תשכ"ז-1967.

9. 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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קוים אלכסוניים ברקע 5 מיוחד: הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, וכן ההוראות הבאות:

א) תותר תוספת בניה בקומה א' בחזית הצפונית של הבניין לשם הרחבת דירה קיימת, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב) אחוזי הבנייה המירביים יהיו 80% משטח מגרש 2, (כולל שטחי שירות), בהתאם לטבלה להלן:

סה"כ	%	שטחי שירות			%	שטחים עיקריים			
		סה"כ	חדש	קיים		סה"כ	חדש	קיים	
231.44	2.67	13.46		13.46	43.25	217.98	16.06	201.92	שטחים עיליים
									שטחים תחתיים
231.44	45.92	סה"כ							

הערות:

1. מחסנים לרבות חדר הסקה חדר מכונות וכו' עד 8% משטח הבניה המירבי.
2. שטח חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית מס' 4213.
3. חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן.
4. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

הערה לבודק:

כל חישוב שטחים חייב אישור בכתב של אגף הרישוי בעירייה.

ג) הבנייה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

11) דרכים: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח דרך חדשה או הרחבת דרך. תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

12) חניה פרטית: הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה. בהתאם לתקן החניה לבנין שקיים בשטח.

13) ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווזה ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו.

14) חלוקה חדשה: א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

15) הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16) אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17) קולטי שמש על הגג: א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

18) היטל השבחה: א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19) 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 מרכזיית 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.

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 באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

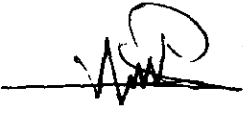
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שיבוצע כל האמור בסעיף זה.

עמוס המרמן
אדריכל המכוון
מחוז ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כתובת עם השויות התכנון המוסמכות.
כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקבעה תסקה ונחתם עמנו תסקר מהאים בנינו, ואין התנגדותנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מועבר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו תסקר ביום השטח תכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום תסקר כאמור ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על שיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו עמה תסקר כאמור ועפ"י כל דין, שכן התייחסנו ניתנת אך ורק טענות מבט התכנונית.
מאריך: 1994
מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:
שם, כתובת:
מיקוד, טל':

חתימת מגישי התכנית:
שם, כתובת: אבי קינן, רח' ניסן 15, קרית היובל ירושלים.
מקד ל: 02-413880981.

5664018.7


חתימת המתכנן:
שם, כתובת: אפרים בן ישראל, רח' ז'בוטינסקי 16/8, נתניה.
טל' 09-624516.

אפרים בן ישואל
מס רשיון 62055
טל: 02-624516

תאריך 13/1/94

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1377
הועדה המוועזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 13.7.94 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המוועזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
המקדמת תכנית מס. 1377
הועדה המוועזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 13.7.94 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המוועזית