

שינוי תכנית ירושלים

תכנית מס' 4342

שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1674
(שינוי תכנית תחצר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4342, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1674 (להלן: תכנית).

2. מטבני התכנית: התכנית כוללת 4 דפי תוראות בכתב (להלן: תוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: תשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל משטר מסטטכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: כ- 2,814 מ"ד.

5. מקום התכנית: ירושלים, שט' גבעת שאול, רח' גבעת שאול 22 גוש 30096 חלקות 99, 68, חלקי חלקות 47, 48, וגוש 30094 חלקי חלקות 2, 8, 9, 42, 64, חבל עפ"י תגבולות המסומנים בתשריט בקו פחול.

6. מטרי התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל 3 הקומות הקיימות בבנין כרח' גבעת שאול 22, בהתאם לנספח הכינוי.
(ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות בחזית הצפונית של הבנין ול-4 קומות בחזיתו הדרומית.
(ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים ל-903 מ"ר.
(ה) קביעת קרי הבנין לתוספת הבניה.
(ו) קביעת שטח לחניה ציבורית ותוראות לכיצועה.
(ז) קביעת תוראות בגין מבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות התוראות הכלולות בתכנית התחצר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית התחצר) לריבוח השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות התוראות שבתכניות מס' 1674, 1014 ותוראות שבתכנית מס' 4342 זו.

8. הערות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי תכינוי שטח"י בתכנית תהיה את אשרויות שטח התקלות בגבול שטח בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תורא כסטיה ניכרת כמשמעותה סעיף 1 (1) לחוקות התכנון והבניה (שטח ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. תוראות תכנית: תוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי התוראות שבכתב, הן בתשרים ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים באם אינם מצויינים במקרא שבתשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות ככל מקרה התוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשרים בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה התוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן התוראות הבאות:

(א) תותר תוספת של 2 קומות מעל 3 קומות הקיימות כהתאם לנספח מס' 1 ובתנאים לקוי תכנון המסומנים בתשרים בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) סה"כ שטחי הבניה המירביים הם 903 מ"ר כמפורט בטבלה:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			תח קרקעי
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
101	10	4	6	91	—	91	תח קרקעי
802	134	66	68	668	335	333	על קרקעי
903	144	70	74	759	335	424	סה"כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים כהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת צומת הרחובות כתב סופר וגבעת שאול וכיצוע מקומות החניה הציבוריים כחלק בחלקה 47 בגוש 30096. כהתאם לנספח מס' 1. ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה ואגף הדרכים.

(ד) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א.

(ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לבניה על גג הבנין הקיים, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם את כל המחקנים המשותפים המצויים על גג הבנין הקיים, לרכות: קולסי שמש, אנסנט סלויזיה ורדיו וכו' אל גג הבנין החדש כמפורט בנספח מס' 1.

מודגש כזאת כי תוכנן גישה חופשית למחקנים המשותפים על גג הבנין החדש לסוכת כל דיורי הבנין.

(ו) הבניה תהיה באבן סבעית מדובעת ומסותתת בעיבוד טובה מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(א) השטח המסומן בתשרים בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית.

(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, כהתאם לתקן תחנית לבנין הקיים בשטח ולתוספת הבניה שתוקם בשטח.

- (ג) תחנית תהיה בצומת תחבורות גבעת שאול וכתב סופר (גוש 30096 חלק מחלקת 47) ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
(ד) ראה סעיף 10 (ג) לעיל.
(ה) תחנית תהיה חניה ציבורית פתוחה לקהל הרחב ולא תהא בה כל זיקה פרטית למקומות החניה.

12. מנחת לזרימה: המבנים שתוחממים בקו צהוב בתשרים מיועדים לזרימה.

13. דרכים:
(א) תווי הדרכים יוחנן והרחבתן יהיו כמצויין בתשרים.
(א) השטחים הצבועים בתשרים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) ראה סעיפים 10 (ג) ו-11 לעיל.

14. המעקה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לתוראות חוק החינוך והתכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. 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, וכאשר ישויות התכנון.
תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

16. אנטנות טלוויזיה: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטני שמש:
(א) בגגות שטחים תותר תצבת קולטנים לדודי שמש בתנאי שיחיו חלק אינטגרלי מהבנין הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהגדר העיר.

18. היטל השכחה:
(א) חוקים המקומיים תגבת היטל השכחה בהתאם לתוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערכות לשלום בהתאם לתוראות החוק.

19. מטרות:
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על השכונם 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 הברוכות בביצוע תנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהגדר העיר.
בעלי הזכויות במקרקעין יעניקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המאמצים והאביזרים הברוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על השכונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על מקרקעין ובין על מקרקעין לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח תנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות לתבנות דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

.....תחית בעלי הקרקע ומגישי התכנית
רחל הורביץ, רח' גבעת שאול 22 ת.ז. 107455 סל. 526025
אברהם הרצל, ת.ז. 107456, רח' גבעת שאול 12 י-ם, סל. 514880
מרים כורובסקי, ת.ז. 107457, רח' גבעת שאול 9 י-ם, סל. 526062
יונה אריאלי, ת.ז. 107458, רח' קוסלר 8 י-ם, סל. 528513
שמאל רבינוביץ, ת.ז. 2511332, רח' מלאכי 17 י-ם

.....תחית המתכננים
יהודה שוורצמן, ישא ברכה 16 י-ם ת.ז. 0180560 סל. 823073 מיקוד 95341
ג. אולשטיין, רח' גבעת שאול 22 י-ם ת.ז. 14429773, רשיון מס' 17453 סל. 511019

תאריך: 28.1.93

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 4342
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.1.94 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
תכנית מס' 4342
י"ס בשיבתה מיום 22.12.91
ה ליק על אשר התכנית הנ"ל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח
יושב ראש

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 4342
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.7.94 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית