

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4965

שינוי 1/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4965 שינוי מס' 1/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) 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 בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 995 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רסקו, רח' טשרניחובסקי מס' 20, גוש 30121 חלקה 4.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה באגף הדרום מזרחי של בנין קיים, לשם תוספת 3 יחידות דיור בהתאם לנספח הבינוי, בהתאם לקיים בשטח וכמפורט להלן:
1. שינוי שימוש ממחסן למגורים, לשם תוספת יחידת דיור בקומה א'.
2. השלמת קומת עמודים בקומה ב', לשם תוספת 2 יחידות דיור.

- (ג) הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 10 יחידות דיור ל- 13 יחידות דיור, בהתאם לקיים בשטח.
- (ד) הגדלת מס' הקומות מ- 3 קומות ל- 5 קומות, בהתאם לקיים.
- (ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה האמורות לעיל ל- 239 מ"ר.
- (ו) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
- (ז) שינוי שימוש משטחי שרות לשטחים עיקריים.
- (ח) חלוקה חדשה.

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' 4965 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 מצויינים במקרא שבתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואיך עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 1

מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1, וכן ההוראות הבאות:
- (א) תותרנה תוספות בניה באגף הדרום מזרחי בבנין קיים, לשם תוספת 3 יחידות דיור, בהתאם לנספח מס' 1, בהתאם לקיים בשטח וכמפורט להלן:
1. שינוי שימוש ממחסנים למגורים, לשם תוספת יחידת דיור בקומה א'.
 2. השלמת קומת עמודים בקומה ב', לשם תוספת 2 יחידות דיור.
- (ב) קוי הבנין לתוספות הבניה האמורות לעיל יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לתוספת בקומה א', ובקו נקודתיים בטוש אדום לתוספת הבניה בקומה ב'.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 1358 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
868	125	----	125	743	----	743	על קרקעי
490	186	29	157	304	210	94	תת קרקעי
1358	311	29	282	1047	210	837	סה"כ

הערה לטבלה:

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

- (ד) קביעת מס' יחידות הדיור המירבי ל- 13 יחידות דיור.
 (ה) קביעת מס' הקומות המירבי ל- 5 קומות.
 (ו) התרת שינוי שימוש משטחי שירות - מחסנים לשטחים עיקריים - מגורים.
 (ז) תנאים למתן היתר בניה:
 1. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון.
 2. הפרשת השטח המיועד להרחבת הדרך.
 (ח) הבניה תהיה באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מסוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
 (ט) פיתוח השטח יהיה על ידי ועל חשבון מגישי התכנית.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

10. חניה פרטית:

תווי הדרכים רותבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

11. דרכים:

12. בצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. 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 ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות נוספות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
 ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

14. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965.

15. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. היטל השבחה:

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

17. 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 אחראים בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין 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 לעיריה.

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

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: חילת שפירא
יעקב אברהמי, רח' קדיש לוז 4/48 ירושלים ת"ז: 4160121 טל': 6419483
חילה שפירא, רח' שטראוס 29 ירושלים ת"ז: 000535401 טל': 6245204

חתימת המתכננים: יצחק רוזנבלו
רח' הגפן 41 אפרת רשיון מס' 23156
יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת רשיון מס' 23156 טל': 9933021
יהודה שוורצמן, רח' ישא ברכה 16 ירושלים ת"ז: 0180560 טל': 5823073 מיקוד 95341

תאריך: 13.9.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 11965
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1198 ביום 28.5.98
סמנכ"ל תכנון
ס"ר הועדה