

תקנון של תוכנית מס' 4972

מרחב תיכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 4972

שינוי מס' 95/1 לתוכנית מס' 2083

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא, תוכנית מס' 4972
שינוי מס' 95/1 לתוכנית מס' 2083
(להלן: התוכנית).

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 809 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכ' קטמונים רח' יוסי בן יעזר מס' 59
גוש 30143 חלקה 60

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

א. שינוי יעוד שטח משטח לאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספות בניה באגפו הדרום מערבי של בנין קיים לשם הרחבת דירות קיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ג. הריסת מדרגות קיימות והעתקתם סמוך לבנין בהתאם לנספח הבינוי.

ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל- 174.78 מ"ר.

ה. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה האמורה לעיל.

ו. קביעת שטחי חניה ושטח עם זיקת הנאה לציבור.

ז. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

ח. חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 2083 וההוראות שבתוכנית מס' 4972 זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית 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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, הוראות תוכנית מס' 2083 וכן ההוראות הבאות:

א. תותרנה תוספות בניה באגפו הדרום מערבי של בנין קיים, לשם הרחבות דיור לדירות קיימות, בהתאם לנספח מס' 1, בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים ותוספות הבניה הם 174.78 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (מ"ר)	שטח מדרגות חוץ (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
על קרקעי	7.20	174.78
תת קרקעי		
סה"כ	7.20	181.98

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום תוספות הבניה לרבות המדרגות החיצוניות ומחושבים בהתאם לתקנות התיכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מודגש בזאת שלא תותר כל תוספת יחידות דיור בגין התוספות האמורות לעיל, והבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. מגיש התוכנית יהרוס את הגדר והמבנה המצויים בתחום הדרך על חשבונם, לא יוצא היתר בניה קודם ההריסה בעין.
ראה סעיף 12 להלן.
2. קו הביוב הביתי ו/או עירוני המצוי בשטח הבניה, יועבר לתוי שמחוץ לתוספת הבניה, בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב.
3. תיאום עם הג"א בנושא המיגון.
4. הכנת תוכנית מפורטת לפיתוח שטח החניה בתיאום ואישור המחלקה להסדרי תנועה בנושאים הבאים:
 - א. הכשרת מפרץ חניה בהתאם לנספח 1.
 - ב. הכשרת מדרכה בין מפרץ החניה לבנין ברוחב של 2 מ', בהתאם לנספח 1.
 - ג. הגדר תועתק ממקומה היום ותיקבע במקומה החדש בסוף המדרכה בהתאם לנספח מס' 1.כל האמור לעיל יבוצע בתיאום ואישור המחלקה להסדרי תנועה. ביצוע מפרץ החניה והמדרכה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם בתיאום ופיקוח המחלקה להסדרי תנועה.
- להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש התוכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.
- לא ינתן טופס 4 קודם ביצוע מפרץ החניה והמדרכה לשביעות רצון המחלקה להסדרי תנועה וקבלת אישור על כך מהמחלקה.
- ד. מודגש בזאת שהמעבר במדרכה יהיה פתוח לציבור ולא ייחסם בשום אמצעי.
- ה. החניה במפרץ החניה תהיה פתוחה לציבור ולא תחסם בשום אמצעי. לא תרשם זיקה פרטית למקומות החניה.
- ה. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש ירוק הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת הנאה על חשבונם, בהתאם להוראות העיריה.
- ו. הבניה תהיה באבן בעיבוד תלטיש מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבניה בתוספות הבניה הקיימות.

10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

11. חניה:

- א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית.
- ב. הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.
- ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח 1.

ד. מודגש בזאת שהחניה תהיה פתוחה לציבור ולא תחסם בשום אמצעי.
לא תרשם זיקה פרטית למקומות החניה.

ה. ראה סעיף 4.ד.9 לעיל.

12. מבנה, מדרגות וגדר להריסה:

המדרגות, הגדר והמבנה המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, לפני תחילת כל בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. ביצוע התוכנית:

לאחר אישור תוכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה:

א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו שני עותקים של התוכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

16. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התיכנון.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתיכונן הגג או המעקה.

20. היטל השבחה:

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי התוכנית 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 ובסמוד למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

כמו כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על חשבונם 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.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טו

חתימת מגישי התוכנית :
ששון אורי
בן יועזר 59
טל. 6781107, ת.ז. 97950

רח' תל-חי 4, ירושלים
טל. 5637092 ת.ז. 4609

תאריך: _____

[illegible]

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4942
הועדה המחוזית החליטה לאשר את תוכנית
בישיבה מס' 11/98 ביום 28.9.98
מנהל תכנון