

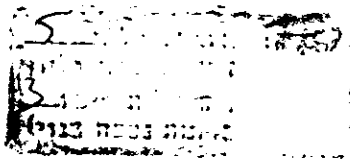
מרחב הכנון מקומי ירושלים

1-3487

תכנית מס' 4109

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 3/89 לתכנית מס' 2878



1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4109, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 3/89 לתכנית מס' 2878 (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), ו-3 גליונות של תכניות בינוי כמפורט להלן:
 - (א) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה לבנין א' הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
 - (ב) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה לבנין ב' הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
 - (ג) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה לבנין ג' הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית ככלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-5 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' קסטון, רח' בוסתנאי מס' 32, 32א', 34. גוש: 30007 חלקה 161. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) קביעה בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בשלושת הבנינים הקיימים בשטח בהתאם לנספחי הבינוי.
 - (ג) הגדלת שטחי הבניה וקביעת היקף שטחי הבניה המירביים עבור תוספות הבניה, בבנין א' ל-794 מ"ר, בבנין ב' ל-889 מ"ר ובבנין ג' ל-581 מ"ר.
 - (ד) שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.

(ה) קביעת הוראות כגין גדרות ומרפסות להריסה.

(ו) קביעת הוראות כגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

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' 2878 וההוראות שבתכנית מס' 4109 זו.

8. הקלות: כל הוראות תכנית מס' 4109 זו מכזות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית יראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והכניה (נסיה ניכרת מהכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ופכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט זהן בנספחי 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 הסובכילות יותר.

10. אזור מגורים מיוחד: הכטח הזבוע בתשריט בפטים אלכסוניים כצבוע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על טטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2878 לגבי אזור טגורים 1 מיוחד וכן ההוראות הבאות:

(א) הותרנה חוספות בניה סכנדרטיות בכנינים א', ב' ו-ג', בהתאם לנספחים מס' 1, 2 ו-3 בהתאמה.

(ב) קוי הבנין לתוספות הבניה יהיו בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תוהר בניה מרפסות בהתאב לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

המרפסות תהיינה מרפסות זיז רצפה כלבד עם מעקה ברזל כדוגמת הקיים בכנינים א', ב' ו-ג', בהתאם לנספחים מס' 1, 2, ו-3. בהתאמה, ותהונה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

פרטי בנית המרפסות יתואמו עם המחלקה לתכנון עיר. מודגש בזאת כי אסורה הוספת מרפסות לאחר הטלמת הרחבות הדיזור, שבהתאם לנספחי הבינוי.

(ד) הבניה תהיה בעטודות שלמה בלבד. היתר הבניה ינתן על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עבודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רטום אחד לבצוע בו-זמני של ההוספת בכל עבודה כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרה מצב הסכמים הנטוהפית בבנין ובמגרת לקדנותרו תוך הקופת זמן קצובה שתקבע על ידי הועדה המקומית.

(ה) הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

- 1) הוספות הבניה היבננה טאבן טבעית מרובעת ומטוהתת בעיבוד הלטיכ ולא תותר כל בניה באבן נסודה, חלקה, שאינה מטוהתת.
- 2) הוספות הבניה היבננה עם סינור אבן בכל ההיקף והסינור יהיה קבור בקרקע 20 ס"מ בנקודה הנמוכה ביותר.
- 3) כל כיחול יהיה כהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- 4) פתחי הבנין יהיו כאבני פזוזה ומטקוף (קלבוה וארכות).
- 5) מטקופי הפתחים יהיו באבן מטקוף אחת או בקטת כמספר אבנים.
- 6) עומק האבן בפתחים, במסודות ובמטקוף או בקטת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- 7) אבן הקודקוד (קופינג) במעקה הבנין תהיה אבן טבעית בעובי 3 ס"מ לכחות ובסיתות זהה לסיהות הקיר.
- 8) אבני הטינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.

(ו) הועדה המקומית באיכור הועדה המחוזית תהא רשאית להחיר סינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא ההיינה חריגות כגובלת סכחי הבניה ומטובלת קוי הבנין.

(ז) ראה סעיפים 11 ו-15 להלן.

(ח) תנאי למתן היתר בניה לעבודה שליסה בחזית המזרחית של בנין ב' הוא ביצוע בעין של תוספת העבודה המוצעת לאותן דירות, בחזית המערבית של הבנין, או לחילופין ביצוע תוספת העבודה המוצעת לאותן דירות הן בחזית המזרחית והן בחזית המערבית של הבנין, אך בבד.

להבטחת האכור לעיל תוגש התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה ע"י מניטי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(ט) הנאי מתנאי היתר הבניה לכל עבודה, הוא שיפוז והיקון מערכת החשמית (צנרת וחומי חשמל ו/או סלפון) הנמצאים בחזית וכן שיפוז הכניסות לבניניה.

(י) בהיתר הבניה לכל עבודה תובטח גישה לחלקי הבנין האזורים וכניסי הבקשה להיתר יבצעו על ידם ועל חשבונם את העקת הסביל, במידה וידרש, כתנאי למתן היתר בניה.

(יא) הנאי למתן היתר בניה לתוספת עבודה מעל פתח למקלס, הוא היאום עם הג"א בדבר אבטחת המסך הכניסה/היציאה כן המקלס. ביצוע האכור לעיל יהא על מניטי הבקשה להיתר באותה עבודה, ועל חשבונם.

(יב) כהנאי למתן היתר בניה תהדסנה כל תוספות הבניה הקיימות, שאינן תואמות את נטחי הבינויי.

11. עצים לשיפור
ועצים לעקירה:

העצים הסטומניים בתכרים בצבע אדום מיועדים לשיפור ואסורה עקירתם או כל פגיעה בהם. העצים הסטומניים בתכרים בצבע זהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מניכי הבקעה להיתר לפני תחילת בנייתם של כל עבודה נכוא ההיתר.

12. חניה פרטית:

הוצדה המקומית תחיה רשאית לעכב כהן היתר חניה בטסח, אלא אם תסוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בטסח.

13. גדרות ומרפסות
להריסה:

הגדרות והמרפסות המותחמות בקו זהוב בתכרים מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מניכי הבקעה להיתר ועל חשבונם לפני תחילת בנייתם של כל עבודה נכוא ההיתר.

14. מתקנים על הגג:

על גג הוספות הבניה אסורה ההקנת מתקנים כלשהם לרבות קולטי טמס, דוודים, אנטנות טלוויזיה ורדיו. מתקנים אלה יותרו להקמה על גג הבניינים הקיימים בלבד.

15. היסל הטכחה:

- (א) הוצדה המקומית תגבה היסל הטכחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שכולם היסל ההטכחה הטוביק אותה טעה בטל אותם מקרקעין, או כניהנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. ת כ ת י ת :

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 האורה, ו/או קו האורה, ו/או מרכזית האורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצוייט בתוך תחומי המקרקעין ובטכונך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים הכרוכים בהם לבקום מתאיבם, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל היקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין חת-קרקעי לרבות קו ביט, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להגחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

היוזם: עיריית ירושלים

חתימת המתכנן:

דניאל גברך, בלפור 16 ירושלים, טל: 631967
 מיקוד: 92102

17.3.1992

תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 תמ"ת מס' 4169
 החליטה בשיבתה מיום 28.10.91
 להמליץ על אשר התכנית הנ"ל
 למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בדרך
 משהנדס העיר
 חשבו"א

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 4169
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26.11.1992 אשר א"ה התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית