

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4402

שינוי מס' 7/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי תכנית המתאר המקומית

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4402 שינוי מספר 7/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, 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- 557 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת קהית היובל, רח' אורגואי מס' 14, גוש: 30414, חלקה 158. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 4402

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/7/94 לאשר את התכנית.

יגיד תועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס' 4402

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31.8.94 להפקיד את התכנית.

יגיד תועדה המחוזית

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי להשלמת קומה א' באגפו הדרומי של הבנין לשם הרחבת הדירה הקיימת, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי להגבהת גג הרעפים הקיים באגפו המרכזי של הבנין והתרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים לשם הרחבת הדירה הקיימת מתחתיו בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-50% המותרים ל-94.45% ~~שטח שונה~~, כפוף לאישור אגף הרישוי.

משרד הפנים
מחוז ירושלים
הלשכה הסטרוקטורית לתכנון

(ה) שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים בהתאם לבנין הקיים בשטח.

(ו) הגדלת מספר הקומות המירבי בחזית המערבית של הבנין מ-2 קומות ל-3 קומות.

(ז) קביעת גדר ומבנה להריסה.

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' 4402 ז.ו.

8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63(7)) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי 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 כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. 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 ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

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

10. אזור מגורים
5 מיוחד:

(א) תותר השלמת קומה א' קיימת באגפו הדרומי של הבנין, לשם הרחבת הדירה הקיימת, בהתאם לנספח מס' 1.

(ב) תותר השלמת קומת קרקע קיימת (מרתף) באגפו הדרומי של הבנין בהתאם לנספח הבינוי ויותר בו השמוש למגורים.

(ג) תותר הגבהת גג הרעפים הקיים באגפו המרכזי של הבנין ושימוש בחלל גג הרעפים למגורים לשם הרחבת הדירה הקיימת מתחתיו בהתאם לנספח מס' 1.

(ד) אחוזי הבניה המירביים יהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים כדלהלן:

טבלת שטחים

שטחי שירות (מ"ר)*							שטחים עיקריים (מ"ר)				
סה"כ	מוצע	קיים	מרפסת פתוחה	מרפסת מקורה	מדרגות	חניה	מגורים			קומה	
							%	סה"כ	מוצע		קיים
-	-	-	-	-	-	-	18.90	100.90	7.00	93.90	ק. קרקע מרתף
37.00	22.50	14.50	-	-	3.23	33.75	40.00	213.70	25.00	188.70	קומת כניסה
51.90	43.70	8.23	43.70	5.00	3.23	-	34.95	186.70	56.00	130.70	קומה א'
4.00	4.00	-	-	-	4.00	-	0.60	32.25	32.25	-	עליה לגג
92.90	70.20	22.70	43.70	5.00	10.46	33.75	94.45	533.55	120.25	413.30	סה"כ

* שטחי השרות כוללים:

שטח חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213.

(ה) קוי הבנין המירביים הם בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לבנין הקיים בשטח.

(ו) מספר הקומות המירבי בחזית המערבית של הבנין הוא 3 קומות.

(ז) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טלטיש, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצופו חזיתות הבנין הקיים, הבנויות בטיח, באבן טבעית מרובעת ומסותתת, כאמור.

(ט) תנאי למתן היתר הבניה הראשון הוא ביצוע 2 מקומות החניה כמפורט בתשריט ובהתאם לנספח מס' 1 ולא ינתן היתר עד לביצוע החניה בעין.

(י) מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה במרתף ולביצוע האמור לעיל יתוכנן חדר מדרגות שיקשר בין קומת המרתף וקומת הקרקע, ע"י מגיש הבקשה להיתר להרחבות הדיור בקומת הקרקע.

(יא) ביצוע חדר המדרגות כאמור לעיל יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותוגש על כך התחייבות משפטית ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

(יב) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לבניה על גג הבנין הקיים, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם את כל המתקנים המשותפים המצויים על גג הבנין הקיים, לרבות: קולטי שמש, אנטנות טלויזיה ורדיו, וכו' אל גג הבנין החדש כמפורט בנספח מס' 1.

מודגש בזאת כי תובטח גישה חופשית למתקנים המשותפים על גג הבנין החדש לטובת כל דיירי הבנין.

11. בנין וגדר להריסה:
המבנה והגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.
12. חניה פרטית:
(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.
(ג) ראה לעיל סעיף 10 ט'.
13. 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, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
15. קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג השטוח (ללא דוודים).
(ב) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ג) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
16. 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.

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 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 בשטח הנ"ל, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כרוכה עם רשות התכנון הנוספת.
התוכנית הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין התכניתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לשי כל חוקה ופסיקה כל דין.
למען בשר הסכם הוצטר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בין השטח הכלול בתכנית, אין בהתחייבתנו על התכנית זכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לנטול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על שיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מטה הסכם כאמור ועמ"י כל דין, שכן התחייבתנו ניתנת אך ורק כניקודת מבט תכנונית.
ת.ז. 6-01-1994 פניהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34 י-ם
טלפון: 254121

עמוס המרמן
אדריכל המחוז
מ.מ.י. מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית: חנה אנקרי
ת.ז. 0045734-1
טל. 02-417011
רח' אורגואי 14 י-ם

אליהו בן-ציון

חתימת המתכנן: אירנה רובין - אדריכלית
ת.ז. 7863 ירושלים
ת.ז. 1531750-6
טלפון: 252642
בית: 816171