



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3971

שינוי מס' 44/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית המתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3971, שינוי מס' 44/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (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-641 מ"ר

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' קטמון ג' רח' אלעזר בן יאיר מס' 8
גוש: 30172 חלקה 25.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת הדירה הקיימת בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-50% המותרים ל-93%.
(ד) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים בהתאם לבנין הקיים בשטח.
(ה) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-2 קומות ל-3 קומות בחלקו האחורי של הבנין.
(ו) קביעת שטח לחניה פרטית.

7. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבנוי שעפ"י רתכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות כגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת שטחי בניה שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתכנית התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

8. 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' 3971 ז.ר.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית הצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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.

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

(א) הבינוי בשטח יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) מס' הקומות ומירבי יהיה 2 קומות בחלקו הקדמי של הבנין ו-3 קומות בחלקו האחורי בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ג) אחוזי הבניה הם 93% במקום 50% המותרים. אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, לרבות שטחי המחסנים.

(ד) בקומת הנרתף יותר שימוש של מחסנים בלבד ותרשים על כך הערת הזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

(ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לדירה הצפונית בקומה א' יהרסו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם, את מסגרות האלומניום הקיימות של המרפסת בקומה א' בחזיתו המערבית של הבנין ובמקומן יסגרו את המרפסת בקיר בטון מצופה בטיח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. להבטחת האמור לעיל, יגישו מגישי הבקשה להיתר לדירה הצפונית בקומה א' ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

(ו) חומר הבניה הוא טיח.

11. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהיר ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין הקיים בשטח.

(ג) החניה תהיה על קרקעית ובהתאם למסומן בנספח 1.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו: כבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטר שמש על הגג: (א) בגגות שמוחים תותר הצבת קולטרים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני מעון אשר מהנדס העיר.

14. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית חנבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה ושל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לעשולם בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ברוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ברוב, ו/או דרך, או עמוד מאורה, ו/או קו מאורה, ו/או מרכזיות מאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוץ 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 לפקודם מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שירגרום לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובית חת-קרקעי לרבות קו מים, קו ברוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב החחירנות להכנתו זעתו של היועץ המשפטי לעירייה האמור בסעיף זה והא תנאי מתנאי ההיתר לרקפת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה מתואמת עם השינוי והתנון הרושמיים. התמיכה הינה לצדכי התנון ולכן, אין פה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לפעל בעצו ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השעה ובתחת עמנו הסכם מתאים בניגוד, ואין התנגדות זו באה במקום התכנית כל בעל זכות בשטח התנון ו/או כל רשות מוסכמת, לפי כל חוקה ופסי כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם כגון השטח הכלול בתכנית, אין בהתכנתנו על התכנית הכרה או חתימה בקיום הסכם כאמור ו/או ויהיה על זכותנו לבטלן בגלל הפרתו ע"י כל יוזם כאמור על פיו זכויות פליטתן בשטח ו/או על כל זכות אחרת הנוגעת לנו כזה הסכם כאמור ופסי כל דין, שכן התכנתנו ניתנת אך ורק לדין ת כבט התכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

עמוס המרמו
אדריכל המחוז
מ.מ.ג. מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

(שם, כחובת, ת.ז. טל') מיקוד 15-09-1992

חתימת מגישי התכנית: (1) יוסף יוסף 706376
(שם, כחובת, ת.ז. טל') 2) איחוד 606376
(3) ז"י 26 5404814
(4) 72720543
וחתימת הנתכנן: 8080305

חאריד: 15.7.92
15.7.92

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
3971
הועדה המהוויית לתכנון ולבניה וחליטה
ביום 14/92
יו"ר הוועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
3971
החליטה בישיבתה מיום 27.1.91
למליץ על אשרור התכנית הנ"ל להפקדה
ליוזם החגאים הכלולים בדו"ח
קבנדס העיר יוסף יוסף

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
3971
הועדה המהוויית לתכנון ולבניה וחליטה
ביום 16.1.93
יו"ר הוועדה המחוזית