

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4782

שינוי מס' 10/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4782 שינוי מס' 10/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).
גליון אחד של תכנית כינוי ופיתוח - הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ - 1263 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים שכונת קרית יובל, רח' זנגויל מס' 6 גוש 30408 חלקה 147.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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

(ב) קביעת בנוי לתוספות בניה בבנין קיים. לשם הרחבת הדירות הקיימות, בהתאם לנספח בנוי ובהתאם לקיים בשטח.

(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים בבנין ל 1316.35 מ"ר.

(ד) הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות מעל לקומת מסד ל-5 קומות.

(ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה האמורות לעיל.

(ו) התרת שימוש למגורים בקומת מסד.

(ז) קביעת שטחי חניה.

(ח) קביעת הוראות בגין מבנים ומדרגות 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' 4782 ז.ו.

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 מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים

מיוחד:

השטח הצבוע בתכנית בצבע חול וחוס לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר בנית תוספות בניה בבנין קיים לשם הרחבות דיור לדירות הקיימות, בהתאם לנספח מס' 1, בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום בהתאם לתוספות הבניה הקיימות ובקו נקודתיים בטוש אדום לתוספות הבניה החדשות.

(ב) מס' הקומות המירבי יהיה 5 קומות.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו 1316.35 מ"ר

כמפורט להלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	
1210.65	-	-	-	1210.65	606.18	604.47	על קרקעי
105.70	10570	-	10570	-	-	-	תת קרקעי
1316.35	10570	-	1210.65	1210.65	606.18	604.47	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתכנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים להחשנ"ב - 1992.

(ד) מודגש בזאת שלא תותר כל תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה האמורות לעיל.
(ה) מתקנים משותפים הנמצאים היום על גג הבנין הקיים, יועברו לגג התוספת ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ו) הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

(ז) הבניה בקומה עליונה תהיה בהינף אחד.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

(1) מתן התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לניקוי ושיפוץ קירות הגמלוניס בטיח בהתאם לבניה הקיימת. לא ינתן טופס 4, לפני ביצוע בעין של הניקוי והשיפוץ האמור לעיל.

(2) הריסת המבנה והמדרגות המסומנים בתשריט בצבע צהוב ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם. רק לאחר אישור על ביצוע ההריסה בעין יוצא היתר הבניה. ראה סעיף 12 להלן.

(3) ביצוע 12 מקומות החניה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם. ראה סעיף 11 להלן.

(ט) הבניה תהיה בטיח ושפריץ בהתאם לחומר הבניה הקיים.

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם

אגף העתיקות. (כאמור בהוראת תכנית המתאר).

11. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב כרקע

ובנספח מס' 1 הוא שטח של חניה פרטית.

11. חנייה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע ובנספח מס' 1 הוא שטח של חנייה פרטית.
(ב) ביצוע החנייה יהא תנאי למתן היתר הבנייה.
ראה סעיף 9.ח.3.
(ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

12. מבנים

- ומדרגות להריסה: המבנים, והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח. ביצוע ההריסה יהא תנאי למתן היתר הבניה. ראה סעיף 9.ח.2.

13. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד 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 הבניה.

14. אנטנות

- טלויזיה ורדיו: ככל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש

- (א) כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני מעון אשור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל הרשכחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. ת ש ת י ת: מגישי התכנית 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 בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראי מגיש התכנית 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 באותו שטח, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
 מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, ואין 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 התימתנו זו באה במקום הסכמת כל
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לסי
 כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י כ"י שרכש
 מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו ככת הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן התימתנו ניתנת אך ורק במקרה ת ניס תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

24/2/65

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל 4

בן-יהודה 34

ירושלים טל. 254121

עליו אבן מוניץ
 ס/אדריכל מחוז
 מ"י - מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

ועד הבית, זנגוויל 6

ירושלים טל. 418773

חתימת המתכנן:

אדריכל יוסף גולד

רח' התקופה 10

ירושלים טל. 789681

י. גולד
אדריכל

תאריך: 23.7.65

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

אישור תכנית מס. 4782

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.12.65 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

שלמה תק.

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

הפקדת תכנית מס. 4782

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 4.4.65 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

אין לנו התנגדות עם גישת התכנון המוצגת לנו והיא מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. אנו מודים לרובי הכינון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יתקבלו החלטות המוסמכות מתאים בגינה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ופנייה לדין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגין הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וע"פ כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט התכנית.

עמוס הנדלמן, אדריכל המחוז
ממ"י — מחוז ירושלים

21-12-1997

חתימת בעלי קרקע:
מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 32 ירושלים
טל' 02-5392777



חתימת מגישי התכנית:
ישיבת תורה אור
רח' סורוצקין 3 ירושלים
טל' 02-5373049

Y.B.M
Architecture & Construction Plus Ltd.
P.O. Box 207, Tel. 02-718233
Tel. 02-718233 Fax. 972-2-735557

חתימת המתכנן:
י.ב.מ. אדריכלות בע"מ
אדריכל אחראי: מ. זיידמן ת"ז 1330113
רח' כספי 5 ירושלים טל' 02-6718233

תאריך דצמבר 1996

משרד הפנים מחוז ירושלים
6317
אישור תכנית מס' 15197
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
4.11.97
בישיבה מס' 15197
סמנכ"ל תכנון
הועדה