



מרחב תכנון מקומי לירושלים

תכנית מס' 4102

שנוי מס' 2/89 לתכנית מס' 2757

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4102, שנוי מס' 2/89 לתכנית מס' 2757 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה 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-944 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רוממה עילית, רח' גדרה מס' 6. גוש: 30234 חלקה: 19. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) קביעת בינוי להרחבות דיור על ידי שינוי שימוש ממחסנים למגורים עבור דירות שבקומת הקרקע ועל ידי תוספת קומה חלקית על הגג לדירות שבקומה העליונה בהתאם לנספח הבינוי.
(ב) קביעת סה"כ שטח תוספות הבניה ל-557 מ"ר.
(ג) התרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
(ד) קביעת שטח עם זכות מעבר לטובת חלקה 20 בגוש 30234.
(ה) קביעת הוראות בגין גדר 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' 2757 וההוראות שבתכנית מס' 4102 זו.

8. הקלות:

כל הוראות תכנית 4102 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית 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.

10. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חום

וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2757 לגבי אזור מגורים מיוחד וכן ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה, להרחבת הדירות הקיימות בבנין, בהתאם לנספח מס' 1' ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) מודגש בזאת כי תוספות הבניה תשמשנה להרחבת הדירות הקיימות בלבד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה בכל אחת מהדירות.

(ג) כל בקשה לתוספת בניה תתאים לתוספת הבניה הראשונה שתבנה בבנין ובאותה קומה.

(ד) חומר הבניה של תוספות הבניה יהיה אבן מאותו סוג אבן הבנין הקיים. הקירות החיצוניים של תוספות הבניה בקומת הקרקע העליונה יהיו מאבן פראית דוגמת הקיים, הקירות החיצוניים של תוספות הבניה בקומת הגג יהיו מאבן נסורה דוגמת הקיים בחזית המערבית של הבנין.

(ה) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים על הרקע הוא שטח עם זכות מעבר לטובת בעלי הזכויות בחלקה 20, גוש 30234, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י יו"ר הועדה המקומית.

11. גדר להריסה:

הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל חחילת בניה בשטח.

12. אנטנות טלוויזיה

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

ורדיו:

13. קולטי שמש
על הגג:
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (כלא דוודים) בהתאם לנספח מס' 1.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

14. היטל השבחה:
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. 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 באותו שטח, 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.

חתימת בעלי הקרקע
מינהר מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34, ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית בתנאי שנו תהיה
מתואמת עם רישויות התכנון הנוכחיות.
החתימה הינה לכרטיז תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם
מחייב בניגוד ואין החתימה זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל תווה ועפ"י כל דין.
לכונן הסדר טפס מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו
על התכנית כזרה או הודאה בקיום הסכם מאכזר ו/או
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאיתנו על פיו וכזות כלשהן בשטח, ו/או על זכות
אגרות העומות לנו ככתב הסכם מאכזר ועפ"י כל דין,
שכן החתימה ניתנה אך ורק בניגוד מכם החנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

המזכיר
אדריכל המחוז
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

12 19 1991

חתימת מגישי התכנית
דיירים ברח' גדרה 6
מר משה מזרחי
ומר אריה נתניה רח' גדרה 6 ירושלים

משפחתי (תנאי) אוניה

דוגיה ברהו-אדריכל
מס' רשיון 27206

חתימת המתכנן
אדריכל רוג'ה ברהון
רח' גדרה 24, טל: 371758, ירושלים 95861

תאריך: 10 בפברואר 1991

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 4102
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.1.91 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 4102
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.2.91 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
תכנית מס' 4102
החליטה בישיבתה מיום 26.9.90
להמליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה
לפי החנאים הכלולים בדו"ח
מנהל העיר

יש אלו