

שרת תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4461

שינוי מס' 29/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4461 שינוי מס' 29/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות ככתב (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- 486 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מקור ברנך, רח' הטורים מס' 29 פינת רח' החשמונאים, גוש 30078 חלקה 175, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי להשלמת קומה שלישית בפנינה הצפון מערבית של הבנין לשם הרחבת דירה קיימת, בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) קביעת בינוי לקומה א' ו-ב' בהתאם לקיים כשטח ובהתאם לנספח הבינוי.  
(ד) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-93% ל-130%.  
(ה) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לחוספת הבניה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינוים לה שאושרו מזמן לזמן, וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 4461 זו.

8. הקלה: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י בתכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול ססיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כססיה ניכרת במשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

**9. תוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין חן כדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט וכנספת הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט כאם אינם מצויינים במקרא שכתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

**10. אזור מגורים 3 מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו כתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר השלמת קומה שלישית כפינה הצפון מערבית של הבנין, לשם הרחבת דירה קיימת, בהתאם לנספח מס' 1 ובתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) קביעת בינוי לקומה א' ו-ב' בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לנספח הבינוי.

(ג) אחוזי הבניה המירביים הם 130%.

(ד) הבניה תהיה בעמדה שלמה בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן רשום אחד לביצוע בו-זמני של התוספת בכל העמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שחקבע ע"י הוועדה המקומית.

(ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תצופה העמודה כולה באבן סבעית, מרובעת ומסותחת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

**11. חניה פרטית:** הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לרעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

**12. תחנת טרנספורמציה:** לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מכנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

**13. אנטנות סלולריות:** בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ורדיו: ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**14. קולטי שמש:** (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. היסל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היסל השבחה כהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היסל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערכות לתשלום כהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכות קו כיוכ ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוכ, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיות 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 יתקיבו 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 מחקו כיו על קרקעי ובין תת קרקעי לרכות קו מים, קו כיוכ, 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.

מס' 370927  
מס' 381034

- 1. מתרוק זאדה, רח' הסורים 29 י-ם, סל. 370927
  - 2. רמי זאדה, רח' הסורים 29 י-ם, סל. 381034
- א. פוגל, אדריכל  
רח' שמואל הנביא 82 י-ם  
מס' 827030  
תחילת המחקנו.....  
אתרון פוגל, רח' שמואל הנביא 82 י-ם, סל. 827030

14 MAY 1993  
תאריך: .....

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

אישור תבנית מס. 4461

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 31.8.93 לאשר את התכנית.

ק"ר הועדה המחוזית

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

התקנת תבנית מס. 4461

ביום 9.2.93