

1004184

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4320
שינוי מס' 2/91 לתכנית מס' 1138
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4320, שינוי מס' 2/91 לתכנית מס' 1138 (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, 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- 397 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' תל ארזה. רח' כי טוב פינת בר אילן גוש 30101 חלקה 29, 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 לתוספת קומה מעל שלוש הקומות הקיימות בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-90% ל-168% משטח מגרש חדש מס' 1.
(ד) הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות.
(ה) הגדלת מס' יחידות הדיור מ-6 יחידות דיור ל-7 יחידות דיור.
(ו) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 1138 וההוראות שבתכנית מס' 4320 זו.

8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את האפשרויות 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) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

2/...

9. הוראות תכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות לכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשרים ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים כאם אינם מצויינים במקרא שבתשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 3 מיוחד: השטח הצבוע בתשרים בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1138 לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר תוספת קומה מעל שלוש הקומות הקיימות בבנין כהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשרים כקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) סה"כ אחוזי הבניה המותרים הם 168% משטח מגרש חדש מס' 1. אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין.
- (ג) תותר תוספת של יחידת דיור על 6 יחידות הדיור הקיימות.
- (ד) הבניה תהיה באבן סבעית מרובעת ומסוחתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (ה) המתקנים הקיימים על הגג יועתקו ע"י היזמים ועל חשבונם לגג החדש, ותתאפשר גישה מחדר המדרגות לגג החדש.

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

12. דרכים: תווי הדרכים רוחבן ורחבתן יהיו כמצויין בתשרים. (א) השטח הצבוע בתשרים בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

13. כצווע ותכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ד הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה. לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ד הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה. (ב) החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים בתשרים. (ג) השטחים המבוצעים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלדקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהשטחים פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליה בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הכית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

17. אנטנת טלוויזיה בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה ורדיו: של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
(ג) ראה סעיף 10 ה' לעיל.

19. היטל השכחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. 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 קנ תקורה, ו/או מרכזית 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 המחקנים 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.

4/...

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

.....
חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית.....
נסריה עידן, רח' סנהדרין 1 י-ם, ת.ז. 4191023 סל. 818536

.....
חתימת המתכננים.....
1. יוסף חדש, רח' אביננדב 17 י-ם, ת.ז. 380498 סל. 820533
2. יוסף ליכרמן, רח' אביננדב 17 י-ם, ת.ז. 79613-רשיון מס' 5057

.....תאריך..... 22.4.93

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

אישור תכנית מס' 4320

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.2.93 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

המקומית לתכנון ולבניה
ים

מס' 4320

8.2.93

כונן העיר

.....
.....