

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4313 א'

שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 4313  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4313 א' שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 4313 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של זשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: הזשריט) וגליון אחד של תכנית כינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נוסח מס' 1). כל מטמך מטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו החול בתשריז הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 592 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' ברם אברהם, רח' עמוס 19 גוש 30082 חלקה 61, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת יתכנית: (א) קביעת כינוי לתוספות בניה לשם הרחבת דיור ככנין קיים בהתאם לנוסח הכינוי ובהתאם למפורט להלן:  
1. תוספת חדר בחזית הדרום מערבית, בהתאם לקיים בקוויז ב' וג'.  
2. השלמת קומה רביעית בחזיתות המערבית והמזרחית ותוספת מרפסות בחזית הדרומית.  
3. הריסת מרפסת קיימת והקמת מרפסת חדשה במקומה, בקומה ג' בחזיתו הצפונית של הכנין.  
4. הריסת הגג המשופע הקיים ובניית גג שטוח מעל הכנין ופעל תחנות הקיימת בקומה א'.  
(ב) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה האמורות לעיל.  
(ג) הגדלת אחוזי הבניה המירבית חוץ קביעת שטחי תכנית המירבית לתוספות הבניה ל-117 מ"ר.  
(ד) קביעת תנאים למתן היתר בניה.  
(ה) קביעת הוראות כגין הריסת מבנים קיימים וגגות שופעים.

7. כתיבת התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הפלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו שזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4313 וההוראות שבתכנית מס' 4313 א' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות לכל האמור ומכל המצויין  
הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשרים והן כנספח הבינוי  
(להוציא פרטי טפת הרקע שעליה נערך התשריט, כאם אינם  
מצויינים במקרא שבחריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי  
התכנית המפורטים לעיל, חלות ככל מקרה ההוראות המגבילות  
יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 3  
פיוח:

השטח הצבוע בתשריט באבע צהוב עם קוים אלכסוניים כרצף  
הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות  
שנצטעו בתכנית מס' 4313 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד שאינן  
עובדות בסתירה להוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה לשטח תרחבות דיור לדירות קיימות  
בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:

1. תותרנה תוספות בניה כחזית הדרום מערבית בקומות  
כ' וג' ומרפסת סוכה כחזית זו בקומה ג', בתחום  
קווי הבניין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם  
לקיים כשטח.
2. תוזר השלמת הקומה הרבועית כחזיתות המזרחית  
והמערבית ותוספת מרפסת כחזית הדרומית, בקומה זו  
בתחום קווי הבניין המסומנים בהתאם לאסוף בתשריט  
בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ב) כחלק בלתי נפרד מהיתר תכניה יותרת הגג המשופע שמעל  
הבניין ויבנה גג שטוח במקומו וכן יותר הגג שמעל  
לחנות בקומה א' ויבנה גג שטוח במקומו כמפורט בנספח  
מס' 1.

(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספת תכניה הם 117 מ"ר  
כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	סה"כ (מ"ר)	סה"כ £
83	34	117	19.76

הערה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת תוספת  
תכניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (זישוב שטחים ואחוזי בניה  
בתוכניות ובחיתורים) התשנ"ב - 1992.

(ד) מתקנים משותפים המצויים על גג הבניין היום יועתקו  
לגג תוספת הבניה כחלק בלתי נפרד מהיתר תכניה ע"י  
מגישי האבקשה להיתר בניה ועל השכונת.

(ה) תנאים למסוף היתר בניה:

1. יחום עם אגף המים בעיריית ירושלים בין השאר  
בנושאים הבאים:

(א) הגשת תוכניות אינסטלציה לאזור מדור ראש  
פרטים שבאגף המים.

(ב) הערכת מערכת מדידת המים לגג התוספת ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל השכונו בתיאום עם אגף המים.

2. וריסת הגגות והמכנים המותחמים כתשרים ובנספח מס' 1 בצחוב ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל השכונו.

(ו) הכניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"כ לרווחת הדירה שמעליה.

(ז) הכניה תהיה כאבן סיכעית מסוג, שינוי גיוון וכיוחול אבן הבנין הקלים.

כחלק בלתי נפרד מהיתר הכניה ינוקו חזיתות הבנין הקיימות ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל תזכונם.

(ח) שאר הוראות תכנית מס' 4313 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4313 א', ימשיכו לחול.

(ט) ראה הוראות סעיף 10 להלן.

(א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המזאר לגבי חזית מסחרית.

10. חזית מסחרית:

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, תת"ס - 1980.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעלב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תזוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לרצתה, כותאם לתקן החניה לתוספות הכניה שיוקמו בשטח.

11. חניה פרטית:

המכנים והגגות המותחמים בקו צהוב כנספח מס' 1 ובתשרים מיועדים להריסה וההרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל השכונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. מכנה וגגות לאריסת:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במכנה נפרד או בחלק של הבנין כקאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות החכנון.

13. תחנת שנאים:

(א) הוועדה המקומית לאנחה היסל השכחה כותאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קורם ששולח היסל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערכות לתשלום כותאם להוראות החוק.

14. הגשל השכחה:

15. אנטנת טלוויזיה: ככל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש:

(א) כנגד שטחים תחת הצכת קולטים לדורי שמש כזנאי שיתרו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או הסניקה.  
(ב) הפזרון התכנוני טעון אישור מאגדס העיר.

17. חשתי:

מגיש התכנית יבצע על חשבונו כלכד, אז כל עבודות החשתי לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או צמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות החשתי) המצויינת בתוך תחומי המקרקעין וכסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
מגיש התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות החשתי וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום חזאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי התכנית לחקן על חשבונו כלכד, כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל חקן בין על קרקעי ובין תח קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.  
להכשאת כיצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב החתייכות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כזנאי לשמן היצר בנייה.  
ביצוע כל העבודות/חיקונים כמפורט לעיל יהיה זנאי לשמן שופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית.....  
חזרה שיינברגר, רח' יצחק שולל 3 י-ם טל. 384339 ה.ז. 3127850  
שלום נחום שיינברגר, רח' עזרא 19 י-ם טל. 384339 ה.ז. 2950729

יצחק חזנבלו אדריכל  
רח' הגן 41 אפרת  
חתימת המתכנן... רשיון מס' 23156  
י. רוזנבלו, רח' הגפן 1 אפרת, טל. 9533021

תאריך..... 25.11.97

משרד הפנים מחוז ירושלים  
1A4213 אישור תכנית מס' 1A4213  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 20/97 בכיום 01.9.97  
יו"ר הועדה  
סמנכ"ל תכנון