

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4307
שינוי מס' 27/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4307, שינוי מס' 27/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (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), ו-2 גליונות של תכניות בינוי כמפורט להלן:
 - (א) גליון אחד של תכנית הקומות להרחבת הדירות הקיימות, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
 - (ב) גליון אחד של חתכים וחזיתות, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 1130 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גונן ח', רח' מרגולין מס' 1 גוש: 30169 חלקה 37.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזית הצפונית של הבנין לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, בהתאם לנספחי הבינוי.
 - (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א', בהתאם לנספחי הבינוי.
 - (ד) התרת שמוש למגורים במחסנים.
 - (ה) הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות.
 - (ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים ב-264 מ"ר.
 - כולל מחסנים המיועדים למגורים לדירות בקומת הקרקע ו-306 מ"ר לדירות בקומה א'.
 - (ז) שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
 - (ח) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות 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' 4307 זו.

8. ה ק ל נ ת:

כל הוראות תכנית מס' 4307 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 בנספחי 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 בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות: (א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בחזית הצפונית של הבנין להרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, בהתאם לנספחים מס' 11-2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. (ב) תותר תוספת קומה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א' בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום. למגורים בחדרים תת קרקעיים מוצעים. (ג) יותר שימוש למגורים. (ד) סה"כ שטחי הבניה המירביים לתוספות הם כדלהלן:

שטחי בניה עיקריים (מ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	
1312	438	874	על קרקעי
132	132	-	תת קרקעי
1444	570	874	סה"כ

שטחי השרות כוללים:

שטח חדר מדרגות לפי הוראות תכנית 4213

(ה) תנאי למתן היתר בניה לתוספות הבניה בקומת הקרקע היא הגשת תכנית פיתוח וגינון לאשור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י בעלי הזכויות בדירות בקומת הקרקע ועל חשבונם. ביצוע תכנית הפיתוח יהא על בעלי הזכויות בדירות בקומת הקרקע ועל חשבונם, בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

- (ו) תנאי למתן היתר בניה לתוספות הבניה בקומה ב' המוצעת יהא הגשת התחייבות משפטית חתומה ע"י בעלי הזכויות בקומה א' הקיימת, לשביעות רצונו של היועץ המשפטי, בדבר העתקת כל המתקנים שעל הגג הקיים, לרבות דודי שמש, קולטי שמש ואנטנות רדיו וטלויזיה, לגג קומה ב' המוצעת, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, על ידם ועל חשבונם.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה לתוספות הבניה בקומה ב' המוצעת הוא קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רישום אחד לבצוע בו - זמני של תוספות הבניה בקומה ב' המוצעת.
- (ח) תוספות הבניה בקומת הקרקע תבננה בעמודות שלמות בלבד כאשר עמודה שלמה תחשב כבניה משני צידי חדר המדרגות.
- היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רישום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבניה והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.
- (ט) תוספות הבניה תבננה באבן מסוג אבן הבנין הקיים-אבן פיראית.
- הכיחול יהא בהיר עם מלט לבן.
- הפתחים יבנו בסגנון הפתחים הקיימים.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתבננה בשטח.

11. חניה פרטית:

הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. המבנים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח.

12. מבנה וגדר להריסה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית 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 בניה.

13. תחנת טרנספורמציה:

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

14. אנטנות טלויזיה ורדיו:

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

15. קולטי שמש על הגג:

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

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

17. ת ש ת י ת: 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.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: המחלקה לתכנון העיר

תאריך: יולי 1993

