



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4353

שנוי מס' 2/91 לתכנית מס' 2561

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מס' 4353, שינוי מס' 2/91 לתכנית מס' 2561 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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 - 2103 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שבי עיר גנים ב', רח' הסייפן מס' 4, גוש: 30438 חלקה 74, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) הביעת בניו לתוספת קומה שלישית, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה השניה בהתאם לנספח הבנוי.
(ב) הביעת בניו לסגירת קומת עמודים בקומת קרקע תחתונה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע העליונה, בהתאם לנספח הבנוי.

(ג) הגדלת שטחי הבניה המידויים מ- 1751 מ"ר ל- 2291.30 מ"ר, בכל הבנין.

(ד) הביעת קרי בניו חדשים לתוספות הבניה וביצוע קרי בניו מלרתי מאושר ע"פי תכנית מס' 2551.

(ה) הגדלת מס' הקומות המידוי מ- 2 קומות ל- 3 קומות.

7. בפירות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המאגד המקומות לירושלים (להלן: תכנית המאגד), לדבות השינויים בה שאושרו מלפני דלמו וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4252 זו.

8. הקלות: כל הוראות תכנית מס' 4252 ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה בסטיה ניכרת במשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתהנות התכנית והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוינו קרי בדפי ההוראות שבכתב, קרי בתשריט וקרי בנספח הביוני (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במהדא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינו עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המבטלות יותר.

10. אלור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יחוס לסידוריו הנ"ל ולור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) מודגש בעלת כי הוראות תכנית אס. 252 למבני חלקה 74 בגוש 30438 לרבות קו בנין היחיד לתוספת מבוצעות בעלת ובמקומן תחולנה ההוראות הבאות.

(ב) תותר תוספת קומה שלישית מובלעת בחלל גג הרעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה השניה, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בפרש אדום.

(ג) היתר הבניה לתוספת הקומה, ינתן לכל יחידה בודדת כאשר כל יחידה תחויב בבניה אלמנט ארכיטקטוני מפריד, לפי נספח הבינוי.

(ד) תותר סגירת קומת עמודים בחזית המערבית של הבנין בקומת קרקע תחתונה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת קרקע עליונה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בפרש אדום.

(ה) שטחי הבניה המירביים בכל הבנין הם $\leftarrow 2169.8$ מ"ר, כמפורט בנספח מס' 1 והם כוללים את השטחים בחלל גג הרעפים שגובהם 2.20 מ' ומעלה.

(ו) חומר הבניה יהיה מ"ח בהתאם לבנין הקיים.

(ז) כל תוספות הבניה המוצעות בקומה העליונה לא תבננה בהתאם להיתר הבניה הראשון, בכל הנוגע לחומרי בניה, פרטי בנין, שיפוע הגג וכדומה.

11. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשובנה כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

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

13. אנטנות טלביזיה ורדיו: בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש על הגג: (א) בבתים משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

(ב) הפתרון התכנוני מעון אשור מהנדס העיר.

15. 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.

16. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוד, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל

ובדומה (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.

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

הפקדת תכנית מס. 4353

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14.4.92 להפקיד את התכנית.

פרק ההחלטה המחוזית

עמוס המרמז
אדריכל המרחב
מחוז ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והבניה. תחיתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, הוין תחיתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח-הנדון-1/א-כל-רשות-מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתחיתנו על התכנית חכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תחיתנו ניתנת אך ורק כנקודת מבט תכנונית. מצהיר מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

תאריך: 16-11-1992

החיתמת בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל

החיתמת מגישי התכנית:

דקליו לאמי, רח' הסיפון 4/18
ירושלים 96504
טל: 02/420087

חתימת המתכנן:

אפרים בן ישראל, רח' השלום 113/3
ת.ד. 228 מבשרת ציון

טל: 02/343210

תאריך: 11/11/1992

אשריק אפרים בן ישראל
אדריכל
מס' רשיון 62055

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

תכנית מס' 4353

החליטה בישיבתה מיום 33.12.91 להמליץ על אישור התכנית הנ"ל להפקדה לפי החוקים והכללים הנ"ל

מהנדס העיר

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

אישור תכנית מס. 4353

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה