

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 4324

1625	לתכנית מס' 1/91	שינוי מס' 1/91
1388	לתכנית מס' 1/91	שינוי מס' 1/91
1032	לתכנית מס' 1/91	שינוי מס' 1/91

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זוטקרא תכנית מס' 4324

שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1625

שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1388

שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1032

(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט),

ו-2 גיליונות של תכנית בינוי כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית קומות הערוך בקנ"מ 1:100

(להלן: נספח מס' 1 - גליון מס' 1).

(ב) גליון אחד של חזיתות וחתכים, הערוך בקנ"מ 1:100

(להלן: נספח מס' 1 - גליון מס' 2).

(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-973 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' קרית-משה, רח' ריינס מס' 3,
גוש 30157 חלקה 78 וחלק מחלקה 4,
גוש 30138 חלק מחלקה 66.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
(ב) קביעת שטח כאזור מגורים 2 להשלמה.
(ג) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל קומת מרתף ושלוש קומות עיליות קיימות, בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספח בינוי.
(ד) קביעת בינוי לתוספת מקלט ומעליו מחסנים בחלקו הדרומי של מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח בינוי.
(ה) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות מעל קומת מרתף ל-5 קומות מעל קומת מרתף.
(ו) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-90% ל-141% שטחים עיקריים ו-35% שטחי שרות במגרש חדש מס' 1.
(ז) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרבות קו בנין זרומי אפס להקמת המקלט ומעליו מחסנים.
(ח) קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.
(ט) איחוד וחלוקה מחדש.

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' 1625, 1388, 1032 וההוראות שבתכנית 4324 זו.

8. ה ק ל ו ת: נקבע בזאת בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון

והבניה, כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת במשמעותה על פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן

בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים

ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1032 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת של 2 קומות מעל קומת מרתף ושלוש

קומות עיליות הקיימות בשטח, בהתאם לנספח מס' 1, ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת מקלט ומעליו מחסנים בחלקו הדרומי של מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח מס' 1, ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) סה"כ שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 1 הם 1122.56 מ"ר כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ		שטחי שרות				שטחים עיקריים			
ב-%	במ"ר	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	ב-%	במ"ר
		(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)		
161.00	1028.96	20.35	130.11	51.70	78.41	140.65	898.85	332.27	566.58
14.65	93.60	14.65	93.60		93.60				
175.64	1122.56	35.00	223.71	51.70	172.01	140.65	898.85	332.27	566.58

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלהלן כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.
- שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ד) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) - אסורה.

(ה) יותר שימוש בזכויות בשילוב מתכת למבנה המעלית

המוצע בחזית המזרחית של הבנין הקיים בהתאם

לנספח מס' 1.

(ו) ראה סעיף 14 להלן.

(ז) תנאי למתן היתר הבניה הוא תיאום עם המחלקה

לשרותי כבאות והצלה.

11. אזור מגורים 2 להשלמה: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים

כטוש שחור הוא אזור מגורים 2 להשלמה וחלות על

שטח זה ההוראות הבאות:

(א) מגרש חדש מס' 2 יצורף לחלקה 107 בגוש 30138

ויחולו עליו הוראות תכנית מס' 1388.

(ב) מגרש חדש מס' 3 יצורף לחלקה 66 בגוש 30138

ויחולו עליו הוראות תכנית מס' 1032.

(ג) מגרש חדש מס' 4 יצורף לחלקה 4 בגוש 30157

ויחולו עליו הוראות תכנית מס' 1032.

12. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח

ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית

המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

13. חניה פרטית:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתו היתר בניה

בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית

הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה

שתוקם בשטח.

(ב) החניה תהיה עילית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

14. מדרגות להריסה: המדרגות המתוחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאחר בניית המדרגות החילופיות המוצגות בנספח מס' 1.
לא יינתן טופס 4 אלא לאחר הריסת המדרגות, כאמור, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט:
(א) השטח הצבוע בתשריט כצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
(ב) השטח הצבוע בתשריט כצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

16. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו 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.

17. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

18. 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"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רשום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה

נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית, בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

(ד) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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

20. אנטנות רדיו בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה **וטלכזיה:** של אנטנה נוספת כלשהיא.

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

22. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה ניטל 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.

23. 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 קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בצצוע 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 ייקבע 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 יינתן 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.

חתימת בעלי הקרקע: יעקב אלמקייס, בני כהן ואחרים

באמצעות ייפוי כח

אצל עו"ד יואב לוי, רח' בלפור 4

ירושלים 92102

טלפון: 02-633313

חתימת מגישי התכנית: יעקב אלמקייס, בני כהן ואחרים

באמצעות ייפוי כח

אצל עו"ד יואב לוי, רח' בלפור 4

ירושלים 92102

טלפון: 02-633313

חתימת המתכנן: אדריכל אהוד כהן

רח' ישראל זרחי 37 ירושלים 97280

טלפון: 02-870330

אדריכל אהוד כהן
רח' זרחי 37 ירושלים
טלפון: 02-870330

15.07.1994

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. 4329</p> <p>הועדה המתווה לתכנון ולבניה החליטה ביום 18.7.94 לאשר את התכנית</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>
--