

מרחב תכנון מקומי ירושלים

1005254

תכנית מס' 4352  
שינוי מס' 2/91 לתכנית מס' 1358  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4352, שינוי מס' 2/91 לתכנית מס' 1358 (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- 352 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' כרם אברהם, רח' צפניה 31, גוש 30084 חלקה 36, 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 להשלמת קומה עליונה קיימת, לשם הרחבת דירה, בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4, קומות באגף המזרחי של הבנין בהתאם לקיים בשטח.  
(ד) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-90% ל-120%.  
(ה) קביעת הוראות כגין מבנה 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' 1358 וכן ההוראות שבתכנית מס' 4352 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מעטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספח 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.

השטח הצבוע בתשרים כצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה התוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 לגבי אזור מגורים 3 וכן התוראות הבאות:

9. אזור מגורים 3  
מיוחד:

- (א) תותר השלמת קומה עליונה קיימת לשם הרחבת תדירה בקומה זו, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשרים בקו נקודה בסוּש אדום.
- (ב) סה"כ אחוזי הבניה הם 120%.
- (ג) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו וישופצו חזיתות הבנין הקיימות, תרוצף דרך הגישה לבנין בצידו המערבי באבן סבעית מרובעת ומסותתת, ותצופה הגדר הקיימת לאורך רח' צפניה באבן סבעית מרובעת ומסותתת ע"י מגישי התכנית ועל השכונם.
- (ד) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יגישו מגישי התכנית על השכונם תכנית פיתוח שטח הכוללת בין היתר, ריצוף דרך הגישה, סיפול גננות וכיוצ"ב, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- (ה) תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה באבן סבעית מרובעת ומסותתת באותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, וכמפורט להלן:  
תוספת הבניה בחזיתותיה הצפונית, המזרחית והמערבית תבנה באבן סבעית כעיבוד טובצח.  
תוספת הבניה בחזיתה הדרומית תבנה באבן סבעית כעיבוד סלטיש.  
פינות תוספת הבניה בחזיתה הדרומית תבנה באבן סבעית בהירה כעיבוד מוסכה כדוגמת פרט פינת הבנין המפורט בנספח מס' 1 וכדוגמת הקיים בשטח.  
פתחי החלונות בחזיתה הדרומית של תוספת הבניה יבנו בקשת שטוחה כדוגמת פרט קשת שטוחה המפורט בנספח מס' 1 וכדוגמת הקיים בשטח.
- (ו) תותר הקמת פרגולה מעץ בלבד וללא עמודים כמפורט בנספח מס' 1.
- (ז) לאבטחת ביצוע האמור בסעיפים קטנים (ג) (ה) (ו) לעיל יפקידו מגישי התכנית התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
- (ח) ראה סעיף 10 להלן.

10. מבנה לתריסת:

המבנה המסומן בתשרים בקו צהוב מיועד לתריסה ויהרס ע"י בעלי הקרקע ועל השכונם כתנאי למתן היתר בניה.

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

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

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

14. קולטי שמש: (א) כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי טיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. היטל השכחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שטולם היטל השכחה המגיע אותה סעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, אח כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או חא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, 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.  
4/...

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 לחקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו תשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

תתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית..... ת.ד. 268 מיקוד 91002 ת.י. 95430 יצחק קוקיא, רח' בן יהודה 34 י-ם, ת.ד. 268 מיקוד 91002 ת.י. 95430

גדליה אולשטיין

תתימת המתכננים..... ת.ד. 0180560 ס.ל. 823073 מיקוד 95341 י. שוורצמן, רח' ישא ברכה 16 י-ם, ת.ד. 0180560 ס.ל. 823073 מיקוד 95341 גדליה אולשטיין, רח' גבעת שאול 22 י-ם, ס.ל. 511019, רשיון מס' 17453

תאריך: 3.6.92.....

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

הפקדת תכנית מס. 4358

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 14-04-1992 להפקיד את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים

תכנית מס' 4352

החליטה בשיבתה מיום 26.1.92 להמליץ על אישור התכנית הנ"ל להפקדה לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס העיר יושב ראש

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

אישור תכנית מס. 4358

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8.5.92 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

1526