

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4462

שינוי מס' 25/92 לתכנית מס' 1682

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4462 שינוי מס' 25/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: 'הוראות התכנית'), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ - 576 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גאולה, רח' חגי מס' 8, גוש 30083 חלקות 80, 91-94. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי להשלמת קומה ב' והריסת גג רעפים הקיים בהתאם לנספח הבנוי.
(ג) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ- 90% ל- 137% משטח מגרש חדש מס' 1.

(ד) שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים בהתאם לבנין הקיים בשטח.
(ה) קביעת הוראות בגין הריסה.
(ו) איחוד חלקות.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המותאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המותאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4462 זו.

8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנון 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 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 3

מיוחד: השטח הצבוע בתכנית בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המותאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר השלמת קומה ב' קיימת לשם תוספת יחידת דיור בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו-נקודה במוש אדם
- (ב) סה"כ אחוזי הבניה הם 137% משטח מגרש חדש מס' 1.

(ג) סה"כ שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 1 יהיו 788.39 מ"ר כמפורט להלן :

סה"כ		שטחי שירות* (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
ק"מ	מ"ר	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
130	750.69	5.00	5.00	--	745.69	233.79	511.90	על קרקעי
7	37.70	37.70	--	37.70	--	--	--	תת קרקעי
137	788.39	42.70	5.00	37.70	745.69	233.79	511.90	סה"כ

*שטחי השרות כוללים:

(1) מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המירבי.

(2) שטח חדר המדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213.

(3) מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

(ד) תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת התוספות בחזית האחורית ע"י מגישי ההיתר לבניה בחלקה 80 ועל חשבונם, והריסת גג הרעפים הקיים ע"י מגישי ההיתר לבניה בחלקות 94 - 90 ועל חשבונם, ורק לאחר ביצוע ההריסות בעין ינתן היתר הבניה לתוספות הבניה המבוקשות. ראה סעיף 12 להלן.

(ה) תנאי למתן היתר בניה יהיה תשלום הסכום עבור מקום חניה אחד בחניון ציבורי, ראה סעיף 11 להלן.

(ו) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה מאותו סוג, גזון, סיתות, וכיחול אבן הבניה הקיים.

11. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר

בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

(ב) מקום החניה האחד הדרוש לכלי הרכב על פי התקן עבור הבנין שיוקם במגרש חדש מס' 1, שבשכונת גאולה (גוש 30083 חלקות 91-94 ו-80) יוכשר ויוותקן בפועל קודם הקמתו של הבנין או בד בבד עם הקמתו בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

(ג) מקומות החניה האמורים בסעיף (א) דלעיל יבוצעו בחניון הציבורי ברח' פאת השולחן שבגוש 30067, חלק מחלקות 96 ו-97.

(ד) בעלי הקרקע הידועה בחלקות 80 ו-94 בגוש 30083 אשר ברח' חגי מס' 8, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקום חניה אחד בחניון הציבורי, בהתאם לדרוש עפ"י התקן עבור הבניה שתבוצע במגרש, הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

(ה) החניון הציבורי שיבנה ברח' פאת השולחן בגוש 30067 חלק מחלקות 96 ו-97 הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב, הבעלות, האחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

למגשי התכנית ולכל אדם אחר, למעט עיריית ירושלים, לא יהיו זכויות כלשהן בחניון הציבורי.

12. מבנה להריסה : המבנים המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני הגשת בקשה להיתר.

13. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ד' לפרק ג' לחוק. עם תחילת חקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימות יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה ברתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

15. 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, ובאשרור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר הבניה.

16. אנמות מלויזיה

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

17. קולטני שמש

על הגג : (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים

לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. 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 שכיתכה ערבות לתשלום בהתאם

להוראות החוק.

19. ת. ש. ת. י. ת.: מגישי התכנית 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 ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות

התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים

בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגיש התכנית 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

בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור

בסעיף זה.

ס' ע"א

הבנה

חתימת בעלי הקרקע:

חנה קורח

רח' הפסגה 33

ירושלים טל. 424561

א"ח ק"מ

חתימת מגישי התכנית:

אביעזר קורח

רח' הפסגה 33

ירושלים טל. 424561

א"ח ק"מ

חתימת המתכנן:

אדריכל יוסף גולד

רח' התקופה 10

ירושלים טל. 789681

אדריכל

אדריכל

6.3.95

תאריך: 12.3.94

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

אישור תכנית מס. 4468

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 4.6.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

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

הפקדת תכנית מס. 4468

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 11.4.94 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית