

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4534

שינוי מס' 93/2 לתכניות מס' 2263 , 1861

שינוי מס' 93/2 לתכנית שכון ציבורי מס' 1/27/5

שינוי תכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4534 שינוי מס' 93/2 לתכנית מס' 2263 , 1861 ושינוי מס' 93/2 לתכנית שכון ציבורי מס' 1/27/5 (להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), שני גליונות של תשריט הערוך בק"מ 1:1250 (להלן : התשריט), 6 גליונות של תכניות בינוי ותכנית מדידה כמפורט להלן:
 - א) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 401 הערוך בק"מ 1:200 (להלן נספח מס' 1)
 - ב) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 402 הערוך בק"מ 1:200 (להלן נספח מס' 2)
 - ג) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 404 הערוך בק"מ 1:200 (להלן נספח מס' 3)
 - ד) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 416 הערוך בק"מ 1:200 (להלן נספח מס' 4)
 - ה) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 417 הערוך בק"מ 1:200 (להלן נספח מס' 5)
 - ו) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 418 הערוך בק"מ 1:200 (להלן נספח מס' 6)
 - ז) גליון אחד של מפת מדידה מעודכנת ערוכה בק"מ 1:250 (להלן נספח מס' 7)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: כ - 23 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' רמות 01, רח' בובליק, בנינים מס' 401, 402, 404.
רח' פרנקפורטר, בנינים מס' 416, 417, 418.
גוש: 30719, חלקות 2, 3, 4.
גוש: 30720, חלקות 1, 2, 4.
שטח בין קואורדינטות אורך 168,900 ו-169,800, ובין
קואורדינטות רוחב 135,500 ו-135,900.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
ב. קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות להרחבת הדירות
הקיימות בהתאם לנספחי הבינוי.
ג. שינוי בקוי הבנין וקביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה.
ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, בהתאם
לנספחי הבינוי.
ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.

7. כפיפות לתכנית: א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר
המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים
לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס'
2263 ו-1861 וההוראות שבתכנית מס' 4534 זו.
ב. מודגש בזאת כי בנושא תוספות בניה חלות ההוראות הכלולות
בתכנית מס' 4534 זו, ובגין כל יתר הנושאים ממשיות לחול
ההוראות שנקבעו בתכניות המאושרות קודם להפקדתה של
תכנית מס' 4534 זו.

8. הקלות: כל הוראות תכנית מס' 4534 זו ממצות את אפשרויות מתן
ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית
יראה 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 המצוין הן
בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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

1 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד ופסים אלכסוניים ברקע, הוא
אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו
בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1, וכן הוראות תכנית 2263
למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספחים מס' 1 - 6 ובהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת ובקו כחול למרפסת.

ב. החלוקה הפנימית של תוספת הבניה שעל פי נספחי הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבנין, כמפורט בנספחי הבינוי.

ג. חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, יסגרו בקירות אבן כדוגמאת קירות החזית הקיימת ולא ישארו כשטחים מוקפים עמודים. חללים אלה יהיו שטחים משותפים לכל הדיירים ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי היתר הבניה ועל חשבונם.

ד. סה"כ שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה יהיו 5888.08 מ"ר כמפורט בנספחים מס' 1 - 6 וכמפורט להלן:

בנין	שטח חדרים	שטח מרפסות
בנין מס' 401	649.38 מ"ר	301.83 מ"ר
בנין מס' 402	683.83 מ"ר	278.43 מ"ר
בנין מס' 404	647.13 מ"ר	254.55 מ"ר
בנין מס' 416	707.28 מ"ר	310.23 מ"ר
בנין מס' 417	716.48 מ"ר	326.20 מ"ר
בנין מס' 418	714.28 מ"ר	326.20 מ"ר
סה"כ	4118.38 מ"ר	1797.44 מ"ר

סה"כ שטח חדרים ומרפסות: 5915.82 מ"ר.

כל השטחים לתוספות הבניה יחשבו כשטחים עיקריים.

ה. לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבנין.

ו. הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד.

היתר הבניה יהי על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לבצוע בו-זמני של התוספות בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותם תוך תקופת זמן קצוב שתקבע על ידי הועדה המקומית. ז. עצוב החזיתות והפתחים של תוספות הבניה יהא בהתאם להוראות סעיף ט' להלן.

ח. לכל הדירות בקומות הקרקע תותר יציאה לגינה.

ט. היתר הבניה יוגש על רקע תכנית מדידה מצבית מעודכנת בק"מ

1:100, חתומה על ידי מודד מוסמך, ויכלול את האלמנטים הבאים:

1. פרטי הבניה בק"מ 1:5 של הפתחים, הפינות והקופינג.

2. פתרון הפיתוח הסמוך לבניית התוספת המבוקשת.

3. חישוב השטחים בהתאם לגיליון המתאים בנספח הבינוי.

י. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

1. הבניה תהיה באבן, סיתות וכיחול כדוגמאת הקיים בבנין.
2. אבני הפינה, פתחי הבנין ומשקופי הפתחים, צורת הפתחים וגודלם יהיו כדוגמאת הקיים בבנין.
3. תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד, בעמודות שלמות ותצוין בהיתר הבניה.
4. תוספות הבניה, לרבות הגמלוניים, יצופו באבן כדוגמאת אבן הבנין הקיים.

11. תנאים למתן היתר בניה:

- א. מגיש הבקשה הראשונה הכל עמודה יציג את חתימות כל דיירי העמודה לאישור האלטרנטיבה שנבחרה וזו תחייב את כל העמודה.
- ב. מתן היתר הבניה מותנה בכך שנבדק ונמצא על ידי מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות הסמוכות בכל הנוגע לאיורור, תאורה ואיכות חיים.
- ג. היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתית הנמצאות בתחומי המגרש, וכן פתרון חילופי למדרגות ומעברים למחסנים וכדומה, במידה והדבר יידרש עבור בנית תוספות הבניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

12. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יותר היתר לבניה למקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

13. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או ניקוז, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קו תאורה, /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הני"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי מגיש הבקשה להיתר 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 רק לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

14. הערה:

הוראות התכניות המאושרות החלות בשטח, שלא שונו במפורש על ידי תכנית 4534 זו ימשיכו לחול.

חתימת היוזם:

מנהל קהילתי - רמות אלון
ת.ד. 23341
ירושלים 91219
טל. 02-865007

20.5.98

מינהל קהילתי רמות - אלון
שלוחה 01 ע"ש פומרנץ
רח' גדליה בובליק 26
ירושלים - טל. 866886

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן-יהודה 34
ירושלים.

טל. 02-284121
מוביץ
ס/אד"ל מחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שנו תחיינו
מתואכת עם רשימת התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצדדי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל ענין לא הוקצנו השטח ונחתם עמנו הסכם
מחאיים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הפר טפס מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
דיניו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין כהתימתנו
על התכנית ההכרה או ההודאה - כקיום - הסכם כאמור ו/או
יתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שריכש
מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
אחרת העומקת לנו נכחו הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

2.2-05-1998

חתימת המתכנן:

יצחק ליבנד
ת.ד. 4144
ירושלים 91040
טל. 02-664417

ליבנד יצחק - אדריכל
ת.ד. 4144 ירושלים
מיקוד 1040 טל' 664417

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4534
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה