

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס. 4479
 שינוי מס. 192 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים
 (שינוי הכגית מתאר מקומית)

(1) שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תכנית מס. 4479, שינוי מס. 192 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן: התכנית)

(2) מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון 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 התוכנית.

(4) שטח התכנית:

כ-870 מ"ר.

(5) מקום התכנית:

ירושלים, שכ' מקור ברוך, השטח בן הרחובות שפת אמת 'מ.ד. גאון. גוש 30071, חלקות 2-9.
 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6) מטרות התכנית:

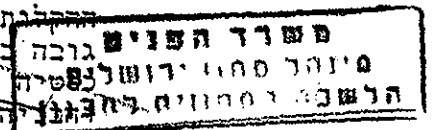
- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) ביטול אזור הריסה (אזור יתר אוכלוסין וצפיפות).
- (ג) קביעת כינוי לתוספת קומה וגג רעפים מעל קומת הקרקע הקיימת, לשם הרחבת הזיכרון הקיימות בה, בהתאם לנספח הבנוי.
- (ד) קביעת הוראות עיצוב.
- (ה) קביעת מס. הקומות המירכבי, גובה הבנייה המירכבי, וקווי בנין המירכביים.
- (ו) התרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
- (ז) קביעת הוראות בדבר מכנים, מדרגות וגדרות להריסה.
- (ח) ביטול הוראה בתכנית המתאר המקומית לירושלים בדבר חובת הסכמת השכנים לבנייה בקיר המשותף, כולל במגורשים 1, 2 ו-3 בחלקה 6.
- (ט) חלוקת חלקה 6 בגוש 30071 לשלושה מגרשים חדשים.
- (י) בחלקות 9 ו-2 יותר שימוש לבתי הכנסת הקיימים.

7) כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לדכות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס. 4479 דר.

8) הערות:

~~נקבע בנאח (בהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי נכרת, וכל תוספת קומות, או תוספת בנייה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו, תיראה כמשמעותה של פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון (סטייה נכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.~~



8617

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 מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10 אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) מס. הקומות מירבי וגובה הכנייה המירבי:

1. תותר תוספת קומה א' מעל לקומת קרקע קיימת, וכן תוספת גג רעפים, לשם הרחבת הדירות הקיימות, בהתאם לנספח מס. 1.

2. גובה הקומה החדשה לא יעלה על 2.5 מ' מפני הריצפה ועד לפני התיקרה, כמפורט בנספח מס. 1.

3. גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 109.30 מ' כמפורט בנספח מס. 1.

4. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.

(ב) קרי בנין:

קרי בנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קרי הבנין המסומנים בתשריט, כאמור, הם קרי בנין מירביים ולא ניתן לחרוג מהם.

(ג) אחוזי בניה:

מודגש בזאת כי אחוזי הבניה המירביים ככל חלקה הם פועל יוצא של מגבלות והוראות הבינוי המפורטות בתוכנית זאת.

(ד) איטור חוספת יחידות דיור:

מודגש בזאת כי לא תותר כל חוספת יחידת דיור כשטח התכנית. חוספות הבניה המוצעות בתכנית מס. 4479 זו, מהוות הרחבות דיור לדירות הקיימות בלבד.

(ה) גגות רעפים:

1. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
2. שיפוע גג הרעפים יהיה בן 24 ל-30 מעלות.
3. גג הרעפים יהיה בן שני שיפועים לפחות, כמפורט בנספח מס. 1.
4. יותרו פתחים בגג הרעפים כמישור הגג בלבד, כמפורט בנספח מס. 1. אטורה התקנת חלונות "קוקיה".
5. גגות הרעפים יבנו מרעפי חרס ללא ארגזי רוח.

(ו) הוראות בניה:

1. כל בניה חדשה בתחומי תוכנית זו חייבת להעשות בהתאמה לאופי הבניה המקורי הקיים בחלקה בקומת קרקע, ובהתאם לפרטי הבנין המפורטים בנספח מס. 1.
2. למימוש הוראה זו יש לצרף לכל בקשה להיתר בניה תכנית מדידה מצבית של החלקה אשר תכלול את המבנים והגדרות בחלקה וכן צילומי צבע של חזיתות הבנין הקיים כמגדש (צורת הפתחים, הסורגים, וכדומה), צילומי חזיתות של שני הבנינים הגובלים בחלקה נשוא הבקשה מכל צד, וצילומי גדרותיהם בחזית הרחוב.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית קומה חזיתות וחתכים בק.מ. 1:100.

ז) הוראות בנייה באבן:

1. תוספות הבנייה תבונה באבן טבעית מרובעת ומסותחת, בעיבוד חלטיש בדומה לקיים.
2. קירות משותפים, אשר אינם נבנים כעת ובעונה אחת עם הבניין הגובל בהם, יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותחת.
3. מכנים שאינם מצופים באבן, ושאינם מיועדים להריסה, יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותחת כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו וישופצו חזיתות הבנינים הקיימות לשביעות רצון מהנדס העיר.
5. סיתות האבן יהיה דומה לקיים (תלטיש).
6. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
7. הצלע הקצרה באבני הפינה תהיה באורך של 15 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה תהיה בערך כפולה של הצלע הקצרה.
8. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף.
9. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת, או באבני משקוף אנכיות, או בקשת במספר אבנים.
10. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת, יהיה 15 ס"מ לפחות.
11. אבן הקודקוד קופינג בגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות, בסיתות מוטבה.

(ח) פתחים וקמרונות לשימור:

חזיתות אבן מהכניה המקורית, לרכות פתחים, קמרונות, דלתות וחלונות אופייניים הינם לשימור ולא תותר הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.

(ט) הריסת בנייה החורגת מאופי המקורי:

תנאי למתן היתר לתוספות הכניה המוצעות בתכנית זו הוא הריסת תוספות הכניה ו\או המבנים ו\או המדרגות ו\או הגדרות החורגים מאופי הכניה המקורי ומהמותחמים בתשריט בקו צהוב, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(11) חניה פרטית:

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

(12) בניו, מדרגות, וגדרות להריסה:

הכנינים, המדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

(13) ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, תוכנית חלוקה לצרכי רשום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחזזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(14) 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 עם חתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המטמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המטומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

(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, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

(16) אנטנת טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת כלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

(17) קולטי שמש על הגג:

(א) כגגות מושפעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי שיהיו צמודים לגג המושפע (ללא דודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשר מהנדס העיר.

(18) היטל השבחה:

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לחשלום בהתאם להוראות החוק.

(19) התשתית:

- 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 בביצוע 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 מהאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין להקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בן על קרקעי, ובן 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 בניה בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימותיוזמי התוכנית:

סופר חנה ת"ז 02385452 ת"ס סופר
 סופר אמנון ת"ז 057895989 סופר אלון
 נתן יעקב ת"ז 058034968 ~~נתן יעקב~~
 נתן זיוה ת"ז 059571245 נתן זיוה

בעלי הקרקע

בית זקנים וזקנות הכללי לכל בית ישראל בירושלים עמותה מס' 580061570
 סופר חנה ת"ז 02385452 ת"ס סופר
 סופר אמנון ת"ז 057895989 סופר אלון
 בלקין עזרא ת"ז 302428982
 בלקין לאה ת"ז 302428990
 רן אברהם ת"ז 053272647 רן אברהם
 רן שרונה ת"ז 065128837 רן שרונה
 פנרי משה ת"ז 04366369 פנרי משה
 נתן אהובה ת"ז 0327981 נתן אהובה

מוטבי ההערה: נתן יעקב - נתן זהבה ז"ל
 - בית מדרש תורה לשמה גאולה ירושלים תכנית מס' 4449
 הועדה המתוזזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2548 ביום 21.11.98
 סמנכ"ל תכנון
 055008536 ת"ז חיפה 16 הראל
 מ.ר בפנקס האדריכלים והמהנדסים 37764

חתימה נתן יעקב תאריך 7.3.2000

ועדת התיכנון