

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4449

שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1358

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4449 שנוי מס' 1/92 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).
3. גבולות התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
4. שטח התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית. כ-402 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת הבוכרים רח' הושע מס' 18 גוש: 30081 חלקה 150
6. מטרות התכנית: הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת בנוי להשלמת הקומה השלישית לשם הרחבת הדירה הקיימת, בהתאם לנספח הבנוי.
(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים ל-570 מ"ר.
(ד) קביעת קווי בנין חדשים.
(ה) חלוקה חדשה.
7. כפיפות לתכנון: 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 וההוראות שבתכנית מס' 4449 זו.
8. 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.
9. אזור מגורים 3 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 לגבי אזור מגורים 3, וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר השלמת הקומה השלישית לשם הרחבת הזירה הקיימת בה, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) שטחי הבניה המירביים יהיו 570 מ"ר כמפורט להלן:

טבלת שטחים מירביים

ש ט ח מ ב נ ה ע ל ק ר ע י							
ב ל י ט ו ת		סה"כ	ש ר ו ת		ע י ק ר		שטח במ"ר קומה
נמצא	קיים		מוצע	קיים	מוצע	קיים	
		179.48				179.48	קומת כניסה
	6.0	175.00				175.00	קומה א'
6.0		175.00	2.37		147.40	25.23	קומה ב'
		40.32			40.32		קומה ג' (עליית גג)
6.0	6.0	569.80	2.37		187.72	379.71	סה"כ

- (ג) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזותות הבנין הקיימות ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ד) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעבירו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על הגג הקיים לתוך חלל גג הרעפים החדש.
- (ה) תוספת הבניה תבנה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאיתו סוג גיון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (ו) תנאי למתן היתר בניה הוא מימון ביצוע מקום חניה אחד בחניון ציבורי, וראה להלן סעיף 10.

10. חניה פרטית:

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.
- (ב) מקום חניה אחד הדרוש לכלי הרכב על פי התקן עבור תוספת הבנין שתוקם במגרש הבניה שבשכונת כרם אברהם (גוש 30081 חלקה 150) יוכשר ויותקן בפועל קודם הקמתו של הבנין או בד בבד עם הקמתו בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
- (ג) מקום החניה האמור בסעיף (ב') דלעיל יבוצע בחניון הציבורי ברחוב פאת השולחן, גוש 30067 חלק מחלקות 96 ו-97 (להלן: החניון הציבורי).
- (ד) בעלי הקרקע, הידועה כחלקה 150 בגוש 30081 אשר ברחוב הושע 18 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקום חניה בחניון הציבורי בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים ע"פי התקן עבור תוספת בנין שתוקם במגרש הבניה.
- הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.
- (ה) החניון הציבורי ברח' פאת השולחן, גוש 30067 חלק מחלקות 96 ו-97, שיבנה הוא חניון עירוני ציבורי

פתוח לשימוש הקהל הרחב. הבעלות, החזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.
למגישי התכנית ולכל אדם אחר, למעט עיריית ירושלים, לא יהיו זכויות כלשהן בחניון הציבורי.

11. מבנה להריסה:

המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט הנ"ל מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי תוספות הבניה ועל חשבונם.

12. זרכים:

תווי הזרכים, רוחבן והרחבתן, יהיו כמצויין בתשריט.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

13. בצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי 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 בחתימת 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 המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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

15. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והודעה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. תח:ת
טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

17. אנטנות טלוויזיה
ורדיו:

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

18. קולטי שמש
על הגג:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

(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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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 על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי 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 ינתן 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: אברהם גלעדי, ת.ז. 59711986
 רח' עזרא 21, ירושלים 02-824190 חתימה: אברהם גלעדי - 23/12/95
 חתימת מגישי התכנית: אברהם גלעדי, ת.ז. 59711986
 רח' עזרא 21, ירושלים 02-824190 חתימה: אברהם גלעדי
 חתימת המתכנן: ש. אבירם
 ת.ד. 3860 ירושלים
 תאריך: 25.05.95
 חתימה: שמחה אבירם, אדריכל

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4449
 הועדה המתוזזת החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 10/95 ביום 5.12.95
 סמנכ"ל תכנון י"ר הועדה