

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מספר 4928  
שינוי מספר 1/94 לתכנית מספר 3685 ו - 3685 א  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 4928 מס' 1/94 לתכניות מס' 3685 ו - 3685 א (להלן: התכנית) התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, 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 - 1457 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' הר נוף רחוב הקבלן מספר 43, מגרש מס' 415 שעלפ"י תכנית מספר 3685 א גוש 30333 חלקה 23 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. מטרות התכנית: א. קביעת בינוי להשלמת קומות עמודים לשם הרחבת דירות קיימות בהתאם לנספח הבנוי.  
 ב. קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה, כאמור.  
 ג. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה כאמור ל- 176.3 מ"ר.
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 מספר 3685 ו - 3685 א וההוראות שבתכנית מס' 4928 זו.

8. הקלות  
נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 ד) לחוק התיכנון והבניה כי הבנייה של הבנייה כי הבנייה שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התיכנון והבניה (סטיה נכרת 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 מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור המגורים:  
2 בשינויים:  
השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול מותחם בקו נקודה בטוש כחול ה הוא איזור מגורים 2 בשינויים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 3685 ו - 3685 א לגבי אזור מגורים 2 בשינויים למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר בניה בשטחי קומות עמודים לשם הרחבת דירות מגורים קיימות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בבנין (21 יחידות קיימות) ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל תשובנם, כתנאי למתן היתר בניה לתוספות הבניה כאמור.

ג. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור בסעיף קטן א' יהיו כמפורט להלן:

מפלט 14.50 - 176.3 מ"ר.

מודגשת בזאת כי שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניה.

שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התיכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ד. הבניה תהא באבן סיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

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 לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

12. אנסנות סלויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת שהיא.

13. קולסי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

14. היסל השבחה:

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

15. תשתית:

מגישי התוכנית 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 התוכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על מקרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל סלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי חלעיריה.

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

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 3685 ו- 3685 א' שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4928 זו ממשיכות לחול.

16. הערה:

חתימת בעלי הקרקע:  
(שם, כתובת,  
מיקוד טל.)

עמליה צברובניץ  
מ/אוריאל כהן  
פניי-מחוז ירושלים

12.9.95

חתימת מגישי התכנון  
(שם, כתובת  
מיקוד טל.)  
RASSCO  
SETTLEMENT CO. LTD.

חתימת המתכנן:  
(שם, כתובת,  
מיקוד טל.)

ביטמן - בוצור  
אדריכלים

מ' סציה 2/א/ן 6 י-ם 02-665077

1179

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' א-14988  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
ביוס' 83.1.96  
י"ר חגית חגית

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס' 14988  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 27.6.95 להפקד את התכנית.  
י"ר חגית חגית