

מרחב תכנון מקומי ירושלים

1005968

תכנית מס' 4170

שינוי מס' 20/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4170, שינוי מס' 20/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מטמכי 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 כינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: קו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 220 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' סנהדריה, רח' שאול המלך מס' 39, גוש 30106 חלקה 102, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת כינוי לתוספת אגף מערבי לבנין ולתוספת שתי קומות מעל שתי הקומות הקיימות בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.
(ד) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ-90% ל-229% משטח מגרש חדש מס' 1.
(ה) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרבות קו בנין אפס בחלקה הדרומי של החלקה, בהתאם לבנין הקיים כשטח.
(ו) קביעת הוראות בדבר מבנים להריסה.
(ז) חלוקה חדשה.
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 מס' 1511 וההוראות שבתכנית מס' 4170 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשרים ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים באם אינם מצויינים במקרא שכתשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 3 מיוחד: השטח הצבוע בתשרים בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר תוספת אגף מערבי לבנין ותוספת שתי קומות מעל שתי הקומות הקיימות בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשרים בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) סה"כ אחוזי הבניה יהיו 229% משטח מגרש חדש מס' 1.
- (ג) תוספת האגף המערבי לבנין הקיים תיבנה בהינף אחד.
- (ד) במידה שתוספת האגף המערבי לא תבוצע קודם לתוספת הקומות, ינתן היתר לתוספת הקומות רק בקונסור הבנין הקיים.
- בנית תוספת הקומות במלואה, תתאפשר רק לאחר ביצוע תוספת הבניה באגפו המערבי של הבנין.
- (ה) חומר הבניה יהיה אבן סבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- (ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצופו חזיתות הבנין הקיימות, שאינן מצופות באבן, באבן סבעית מרובעת ומסותתת, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת שתי הקומות ינוקו חזיתות הבנין הקיים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ולא ינתן סופס 4 עד לביצוע האמור לעיל.
- (ח) תנאים למתן היתר בניה:
 1. העתקת קוי סלפון, הקיימים בשטח החלקה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום עם חברת בזק.
 2. תיאום עם מפקדת הג"א - מחוז ירושלים.
 3. הריסת המבנים הקיימים בשטח החלקה והמיועדים להריסה, כאמור בסעיף 11 להלן.

10. חניה פרטית: מודגש בזאת כי אין צורך בהתקנת מקומות חניה, נוספים עבור תוספת הבניה שתוקם בשטח.

11. מבנה להריסה: המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויתרשו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים:

תוואי תדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

13. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור התכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל השבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל השבונם.

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"ד הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את החלוקה, לפי 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ד הוועדה המחוזית אלא אם כן התעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהשטחים פנויים מכל מבנה, אדס וחפץ.

15. תפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם לתפקעה והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון ותכניה, תשכ"ה - 1965.

16. אנשנות טלויזיה
ורדיו:

כבנין חבוצע אנשנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנשנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש
על הגג:

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

18. היטל השכחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה סעה בטל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לחילום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על השבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכות 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 מתנדס העיר.

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

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על השבונו 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"צ הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב תחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

.....
תחילת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:
משה גורא, רח' אופיר 5 ירושלים סל. 815935
יחיאל ראקיו, רח' שאול המלך 33 ירושלים

.....
תחילת המתכנן:
אילן אפרת, רח' יהודה 14 י-ם סל. 734030

.....
תאריך: 92/10/.....

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

זוהי תכנית מס. 4170

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
להפקיד את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

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

אישור תכנית מס. 4170

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.6.98 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' 4170

החליטה בישיבתה מיום 13.10.91
להמליץ על אשור התכנית הגיל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מתנדס העיר

יושב ראש
6/25/98