

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4644

שינוי מס' 20/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שטח התכנית: תכנית זו חיקרא, תכנית מס' 4644 שינוי מס' 20/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשרים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשרים) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מטמך מטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשרים הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 378 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מקור ברזך, רח' הטורים מס' 18 גוש 30069 חלקה 13, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשרים בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) תורת שימוש בקומת המרחף למגורים, בהתאם לנספח בינוי וכתתאם לקיים בשטח.
(ג) קביעת בינוי לתוספת בניה ל-2 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
(ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-2 קומות ל-4 קומות כחזית המזרחית, ול-3 קומות כחזית המערבית.
(ה) קביעת קוי בנין לתוספת הבניה.
(ו) הגדלת אחוזי הבניה כחלקה מ-90% המותרים ל-129%.
(ז) היום קיימים 97%.
(ז) קביעת חזית לשימור.
(ח) קביעת חניה בחניון ציבורי.

7. כסיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ותהוראות שבתכנית מס' 4644 זו.

8. תקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י בחכנית ממצה את אפשרויות מתן התקלות בגבול ססיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כססיה ניכרת כשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל תמצויין הן ברפי התוראות שבכתב, הן כתשרים ובנספח הבינוי (לתוציא פרטי מפת תיקע שעליה נערך התשרים כאם אינם מצויינים במקרא שכתשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות ככל מקרה התוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע כתשרים בצבע חול וחוס לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
 (א) תותר תוספת קומה מעל הקומות הקיימות בבנין לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות בבנין קיים בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים כתשרים בקו נקודה כסוף אדום.
 (ב) יותר שימוש כמתף למגורים, בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לנספח מס' 1.
 (ג) מס' הקומות המירבי בבנין יהיה 4 קומות בחזית המזרחית ו-3 קומות בחזית המערבית.
 (ד) שטחי הבניה המירביים בחלקה 13 יהיו 619 מ"ר כמפורט להלן:

סה"כ	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			סה"כ
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
559	132	132	---	427	114	313	על קרקעי
60	---	---	---	60	---	60	תת קרקעי
619	132	132	---	487	114	373	סה"כ

* שטחי השרות כוללים:

1. שטח תדר מדרגות ומבואות כחוזם לתכנית 4213.
2. מקלט או שרוב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
3. שטח חלל גג רעפים.
4. מרפסות שירות.

- (ה) כניית הקומה הנוספת תהיה בהינף אחד בלבד, ולא תותר בניה בשלבים.
- (ו) תנאי למתן סופס 4 יהא העתקת המיתקנים המשותפים הקיימים היום על הגג לגג הרעפים החדש ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה הוא תשלום עבור 2 מקומות חניה בחניון ציבורי, ראה להלן סעיף 12.
- (ח) תנאי למתן היתר בניה יהא בנית קטע קיר לדוגמא בהתאם למבנה הקיים. במידה והקיר יאושר ע"י מהנדס העיר ימציא מגיש התכנית התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה, שתבטיח את בנית הקיר הקידמי בקומה השלישית לפי הדוגמא המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- (ט) מודגש בזאת כי תכנית זו אינה מהווה לגיטימציה לתוספות הלא חוקיות המסומנות בתכנית
- (י) הבניה תהיה כאבן שבעית, מרוכעת ומסותת מסוג סיתות, כיחול וגוון אדמדם בהתאם לאבן הבנין הקיים.

חזית הבנין המסומנת בתשרים בקו אדום היא חזית לשימור ואסורה הריסתה ו/או כל פגיעה ו/או כל שינוי בה.

11. חזית לשימור:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה כשטח הוא תאום עם אגף העתיקות, (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

12. עתיקות:

- (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה כשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם כשטח.
- (ב) יש לבצע 2 מקומות חניה הדרושים לכלי רכב עפ"י התקן עבור תוספת הקומה לבנין שבשכונת מקור ברוד, רח' הסורים 18 גוש 30069 חלקה 13, שיוכשרו ויוחקנו בפועל קודם בנית התוספת, או כד כבר עם הקמתה בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית.
- (ג) מקומות החניה האמורים בסעיף (ב) דלעיל יבוצעו בחניון הציבורי ברח' פאת השולחן שבגוש 30067 חלק מחלקות 96 ו-97 (להלן: החניון הציבורי).
- (ד) יזמי התכנית הידועה כחלקה 13 בגוש 30069 אשר ברחוב הסורים 18 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור התוספת שחיבנה במגרש הבניה. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לכיצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

13. חניה:

(ה) התניון הציבורי שכר' פאת השולחן האמור לעיל שיכנה הוא חניון ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב, בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים. הבעלות, תחזקה וכל יתר הזכויות וניהול התניון יהיו בידי עיריית ירושלים. למגישי התבנית ולכל אדם אחר, למעט עיריית ירושלים לא יהיו זכויות כלשהן בחניון הציבורי.

14. תחנת סרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת סרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך תבנית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הסרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

15. אנטנות סלויזיה: ככל הכנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה ורדיו: של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש: (א) כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). (ב) הפתרון התכנוני יעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה כשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערכות לחשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, אח כל עבודות התשתית לרכות קו כיוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיות 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 מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרכות קו מים, קו כיוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"כ הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יתא תנאי מתנאי היחיד להקמת כנין בשטח המוקדש לא לא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

[Handwritten signature]

..... חתימה מבעלי הקרקע
ווילארד אני, דרכון אמריקאי 1493678
לוי חיים אימני, דרכון בריטי 465821 ע"י עו"ד לנדס או יוסף מטרופ

..... חתימת מגיש התכנית

ווילארד אני, דרכון אמריקאי 1493678
לוי חיים אימני, דרכון בריטי 465821 ע"י עו"ד לנדס או יוסף מטרופ

[Handwritten signature]
מנהל תכנון
משרד הפנים

..... חתימת המחכמים
י. שורצמן, רח' ישא ברכה 16 י-ם, ת.ז. 0180560 סל. 823073 מיקור 95341
ג. אולשטיין, רח' גבעת שאול 22 י-ם, ת.ז. 1449773, רשיון מס' 17453 סל. 511019

תאריך: 13.7.94

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. 4644</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.11.94 לאשר את התכנית.</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>
--