

מכתב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4614

ושינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 1353
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שט התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4614 שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 1353 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק כלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 240 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' סנהדריה רח' שאול המלך מס' 15 גוש 30106 חלקה 74, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לחוספת קומה על גג הבניין הקיים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה העליונה, בהתאם לנספח הכינוי.
(ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות מעל קומת מסד ל-4 קומות מעל קומת מסד.
(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש 2 ל-532 מ"ר (מתוכם 111 מ"ר לחוספת הבניה).
(ה) קביעת חזית מסחרית במגרש חדש מס' 2.
(ו) איחוד וחלוקה מחדש.
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' 1353 וההוראות שבתכנית מס' 4614 זו.

8. תוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשרים ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים באם אינם מצויינים במקרא שבתשרים), 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 ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 ובן ההוראות הבאות:

- (א) תותר תוספת קומה לשם הרחבת דירות קיימות בקומה העליונה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשרים בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) סה"כ שטחי הבניה המירביים במגרש מס' 2 יהיו 532 מ"ר כמפורט להלן:

מגרש מס' 2									
סה"כ		שטחי שרות (במ"ר)				שטחים עיקריים (במ"ר)			
מ"ר	%	סה"כ כ-8	במ"ר	מוצע	קיים	סה"כ כ-8	במ"ר	מוצע	קיים
211	457	48	103	37	66	163	354	74	280
35	75	--	--	---	---	35	75	----	75
246	537	48	103	37	66	198	429	74	355

הערה: השטחים המפורטים בסבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ג) מס' הקומות המירכזי יהיה 4 קומות מעל קומת מסד.
(ד) הבניה במגרש מס' 2 תהיה בהינף אחד.
(ה) גמלון הבנין החשוף יצופה באבן כדוגמת אבן הבניה של החוספת.
כן חלות במקום הוראות תכנית המתאר לבניה בקיר משותף.
(ו) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט לאישור הג"א שיכלול תכנון ממ"ד במגרש מס' 2.
(ז) הבניה תהיה באבן טבעית מדובעת ומסותתת מסוג, סיתות, גוון וכיחול אבן הבנין הקיים.
(ח) תנאי למתן טופס 4 יהא העברת המתקנים המשותפים הקיימים בגג היום לגג תוספת הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונם.

- (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול במגרש מס' 2 היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
למרות האמור לעיל ובניגוד להוראות תכנית המתאר, לא יותרו שימושים מסחריים העלולים להוות מטרד לדירות המגורים.
תנאי למתן היתר לקביעת שימוש בחזית המסחרית יהיה קבלת חוות דעת האגף לאיכות הסביבה.
(ב) לא יבוצע שילוס על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוס, התש"ס - 1980.

10. חזית מסחרית:

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשובנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן לחוספת הבניה שתוקם בשטח.

11. חניה פרטית:

- תווי הדרכים רותבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. דרכים:

- מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית להיתר ועל חשבונם תכנית חלוקה לערכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית להיתר ועל חשבונם.

13. בצוע התכנית:

(א) החכנית כוללת בין היתר תוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של החכנית יועברו שני עותקים של החכנית בהחלטת יו"ד הוועדה המחוזית ללשכת רשם המסקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה. לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ד הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות נוספות ע"י רשם המסקעין אגב בקורם המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

14. חלוקה חדשה:

(ב) החלוקה תהיה בתחומם לסכלת הסמכים בתמרים.
(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים, עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בחכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

על אף תוראות החלוקה החדשה שנקבעו בחכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם לתפקדה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך לתפקיע שטחים אלה, בתחומם לתוראות חוק המיכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. תפקדה:

16. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליה בשטח החכנית או בשטח הנדחים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך תחנת הבית או מבנה, בתחומם לדישום חברת החשמל, ובאסור רשויות התכנון.
תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

17. אנסנת מלודיה: ככל בנין מבוצע אנסנת מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה ורדיו: של אנסנת נוספת כל שהיא.

(א) כגגות שטוחים תותר חצבת קולטים לרדיו שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון תג או המעקה.
(ב) המפרון התכנוני מעון אישור מתנדס העיר.

18. קולטי שמש:

(א) הועדה המקומית תגבת היטל השכחה בתחומם לתוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במסקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה שנה בשל אותם מסקעין, או שנבנת ערבות לתשלום בתחומם לתוראות החוק.

19. היטל שכחה:

כעלי אזכיות במסקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את 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 המסקעין ובסמוך למסקעין כפי שיקבע על ידי מתנדס העיר.

20. תשתית:

בעלי הזכויות במשרקעין יעתיקו או יתקינו עבודתם המשותפת
וכל המחקרים והמבצעים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר
יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראי בעל הזכויות במשרקעין לתקן על חשבון
כלבו, כל חלקו וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על
שרקעין ובין חלקי לרבות קו פנים, קו כיוכ, קו חשמל,
כבל שלטון וכיו"ב המצויים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן
סכב המהירות לתחנת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית.
האסדר בסעיף זה לאחזקת מתנאי הימור להקמת בנין בשטח
המשרקעין אלא לאחזקת שבווע כל האסדר בסעיף זה.

תחנת בעלי הקרקע ומגיש המכונה.....
עוזי טסה, דח' שאול חסד 11 י-ם ת.ז. 5738505 סל. 824311
דניאל בן יעקב טסה, דח' הושע 19 י-ם ת.ז. 85368 סל. 375803

גדליה גולשטיין

תחנת המכונה.....
י. שורצמן, דח' ישע ברכת 16 י-ם, ת.ז. 0180560 סל. 823073 מיקוד 95341
ג. אולשטיין, דח' גבעת שאול 22 י-ם ת.ז. 14429773, רשיון מס' 17453 סל. 511019

תאריך: 23.10.94

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

אישור תכנית מס. 4664

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31.4.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית