

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4580

שינוי מס' 24/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית : תכנית זו תיקרא, מס' 4580, שינוי מס' 24/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מטמכי התכנית : התכנית כוללת 6 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: נטפח מס' 1). כל מטמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התוכנית : כ- 820 מ"ר.
5. מקום התכנית : ירושלים שכ' גבעת מוריכי, רח' שח"ל מס' 43, גוש: 30184 חלקה 15. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת כנוי לתוספת כנבגה לשם הרחבת הדיור בבנין בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לתכנית הבינוי.
(ג) הגדלת מס' הקומות המירבי בחזית המערבית משתי קומות לארבע קומות וחזית המזרחית משתי קומות לשלוש קומות.
(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 15 ל- 771.52 מ"ר מתוכם - 736 מ"ר שטח המהווה שימוש עסקי.
(ה) שנוי קוד בנין וקביעת קוד בנין חדשים.
(ו) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: התכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1083 והוראות שבתכנית מס' 4580 זו.

8. הקלות : כל הוראות תכנית 4580 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית חראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) תקנות התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית) חשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטופות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בחשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), ובכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחז, חלות ככל מקרה ההוראות במגיבלות יותר.

10. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע כצנע צהוב וחוט לטרוגין הוא אזור מגורים מיוחד. נחלת על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 למעט ההוראות העומדות בסחירה להוראות הבאות:

(א). תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדיירות בבנין, בהתאם לקייט בשטח ובהתאם לנספח מס' 1.

(ב). קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקווה בטוש אדום.

(ג). מס' המקומות המריבי יהא כמפורט להלן:
בחזית המערבית - 4 קומות.
בחזית המזרחית - 3 קומות.

(ד) שטחי הבניה המריביים יהיו כמפורט בטבלה שלהן:

סה"כ (במ"ר)	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00 ±		שטחים מעל מפלס ה- 0.00 ±	
	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)
771,52.-	5.22	296.39	30.20	439.71

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלהלן מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992. וכוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

(ה). הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקייט.

(ו). הבניה המוצעות בתכנית מס' 4580 זו תבוצע בהיקף אחז' בלבד ולהבטחת האמור לעיל תופקו התחייבות משפטית להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, לא חותר בניה חוטפת הבניה בשלבים.

(ז). "תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה המוצעת לדירה A שבקומת הכניסה הוא הגשת התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה, ע"י מגישי התכנית, לפיה יבצע על חשבוים את כל הפעולות וההנדסיות הנדרשות כך שתוספת הבניה המוצעת לדירה C בקומה א' תיבנה באותו מפלס של דירה C והקיימת בקומה א' וכמפורט בנספח מס' 1".

11. חניה פרטית : הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה לבנין בשטח.

12. זרכיט : תווי הזרכיט רוחבן והורחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

13. בצוע התכנית : מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשות 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 המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תועוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המטמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב). החלוקה תהיה בהתאם לטבלות השטחים שבזשריט.

15. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. תחנת טרנספורמציה : לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הזרכיט ולצורך זה יוקצה חזיר מיוחד הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

17. אנטנות טלויזיה

ורדיו : בכל בנין או קבוצת בנינים חבוצע אנטנה מרכזית אחד בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש : (א). תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים על הגג : לגג המשופע (ללא - דוויים).

(ב). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. היטל השכונה : (א). הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

(ב). לא יוצא יתר לבניה קודם ששולט היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית

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 בניצוע ה"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.

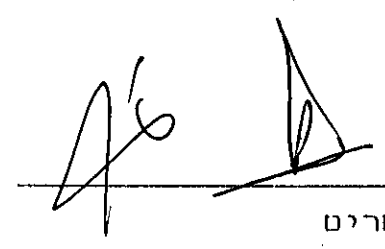
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מיט, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

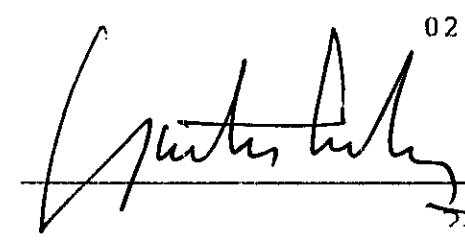
אין לנו התנגדות עקרונית להכניית בתנאי שזו תהיה
 מחויבות עם רשויות התכנון המוסמכות.
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקמה השטח נוחתם עמנו הסכם
 מתאים בגינה ואין התמימתנו זו באה במקום הסכמת כל
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל חוק ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
 ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתחייבותנו
 ויתור על זכותנו ובטלנו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 אתה על פו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת הנה " ל.ג. הכנה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
 שכן התמימתנו ניתנת אך ורק " ל.ג. הכנה הסכם כאמור.
 מיינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

עמליה אברמוביץ
 ס/אול"ש מחוז
 מ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע :
 מנהל מקרקעי ישראל
 כתובת: רח' בן יהודה 34 ירושלים
 מיקוד: 94583
 טלפון: 02 - 254121



חתימת מגישי התכנית:
 ג'ק כהן, מוטי כהן ואחרים
 כתובת: רח' שח"ל 43 ירושלים
 טלפון: 02 - 786138



חתימת המתכנן:
 ג. לייבסון אדריכל
 כתובת: רח' הלבנון 4 ירושלים
 ת.ד. 3624
 טלפון: 02 - 248923

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1580
 תועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 18 ביום 10/8/80
 סמנכ"ל תכנון יו"ר תועדה