

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4596

שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 942 א' ו-1944

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4596, שינוי מס' 1/93 לתכניות מס' 942 א' ו-1944. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 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. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 744 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, מרכז העיר, רח' הרב אבידע מס' 5. גוש: 30037, חלקה 39 וחלק מחלקה 68. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
ב. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 2 מיוחד.
ג. שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים 2 מיוחד.

ד. קביעת בינוי לתוספת מרפסות בחזיתות המזרחית והצפונית ב- 6 הקומות של בנין קיים, בהתאם לנספח הבינוי.

ה. קביעת בינוי לתוספת בניה של 2 קומות על בנין קיים בן 6 קומות, בהתאם לנספח הבינוי, והגדלת זכות הבניה מ- 160% ל- 230%.

ו. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, האמורות לעיל.

ז. הגדלת מס' הקומות מ- 6 קומות ל- 8 קומות.

ח. הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 19 יח"ד ל- 23 יח"ד.

ט. הגדלת אחוזי הבניה לשטחי בניה עקריים מ- 160% ל- 230%.

י. קביעת שטחים לחניה פרטית.

יא. 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' 942 א' וההוראות שבתכנית מס' 4596 זו.

8. הכלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי 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 התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הנראות 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 בתשריט).

וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור

מגורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת ופסים

אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

א. תותר תוספת בניה למרפסות בחזיתות המזרחית והצפונית בבנין קיים.

ב. תותר תוספת בניה של 2 קומות על בנין קיים, בו 6 קומות, מס' הקומות המירבי יהא 8 קומות.

ג. הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום.

ד. תותר תוספת מירבית של 4 יחידות דיור בתוספת הבניה כאמור לעיל, מס' יח"ד המירבי בבנין יהיה 23 יח"ד.

ה. שטחי הבניה המירביים של הבנין יהיו כמפורט להלן:

שטחים עיקריים (מ"ר)				שטחי שירות (מ"ר)		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	סה"כ (מ"ר)
1208.79	502.6	1711.39	102.74	20.3	123.04	1834.43
תת קרקעי			103.18		103.18	103.18
1208.79	502.6	1711.39	205.92	20.3	226.22	1937.61
סה"כ						

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- ו. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.
- ז. 2 הקומות הנוספות והמרפסות ייבנו בהינף אחד ע"י קבלן בניה רשום אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ח. תנאי למתן טופס 4:
 1. שיפוץ החזית הפונה לגן כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 2. העברת המתקנים המשותפים המצויים היום על הגג, לגג התוספת ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו.
 - ט. תנאים למתן היתר בניה:
 1. תאום עם הג"א בנושא המיגון.
 2. תאום עם מחלקת הגננות בנושא כריתת העצים. לא ינתן היתר בניה קודם קבלת רשיון ממחלקת הגננות לכריתת העצים.
 - י. הבניה תהיה באבן מסוג וסיתות אבן הבנין הקיים.
 - יא. פרטי הפתחים, המשקופים ואבני הפינה יהיו כדוגמת הקיים.

11. חניה פרטית:
 - א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
 - ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.
 - ג. מודגש בזאת שהחניה משותפת לכל דיירי הבית.

הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש
אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן
בתשריט.

12. דרכים:

13. ביצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי
התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום
בשטח התכנית התחום בקו כחול מקוטע 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 רשם
המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום
החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה
נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן
תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת
המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ובהתאם לגבול החלוקה החדשה שבתשריט המותחם
בקו כחול מקוטע.

15. תחנת

טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח
התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר
מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות
חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.
תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

16. אנטנות

טלוויזיה ורדיו: בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא
תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי

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.

18. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין 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 ע"י מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

18. חתימות:

..... חתימת המבקש:
שם: עו"ד יוסף הלברייך.
כתובת: רח' אבידע 5, ירושלים.
טלפון: 02-254489.

..... חתימת המתכנן:
שם: רונאל אדריכלים.
כתובת: רח' יד חרוצים 4, ירושלים.
טלפון: 02-731862.

..... חתימת בעל הקרקע:
שם: עו"ד יוסף הלברייך.
כתובת: רח' הרב אבידע 5, ירושלים.
טלפון: 02-254489.

