

(M1)

ח

מרחב תכנון מקומי יושלים

תכנית מס' 4443

שינוי מס' 19/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4443, שינוי מס' 19/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (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 ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 458 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, רח' שמואל הנביא מס' 66, גוש: 30102 חלקות 35, 36. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הקומה העליונה בבנין ברחוב שמואל הנביא 66, בהתאם לנספח הבנוי. ב. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות מעל קומת המרתף ל-4 קומות מעל קומת המרתף. ג. קביעת שטחי הבניה המרביים ל-688 מ"ר. ד. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים, לרבות קו בנין אפס בחזיתות הדרומית המזרחית והמערבית של הבנין. ה. קביעת שטח לחניה פרטית והוראות לביצועה. ו. קביעת שטח עם זכות מעבר לטובת חלקה 36, בשטח חלקה מס' 35. ז. קביעת חזית מסחרית.

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' 4443 זו.

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

9. אזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:
 א. תותר תוספת קומה מעל הקומה העליונה הקימת בבנין ברח' שמואל הנביא 66 בהתאם לנספחי מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 ב. שטחי הבניה המרביים בשטח חלקה מס' 36 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים מתחת למפלס 000	שימושים עיקריים	חלקי שרות	סה"כ
000		128	128
שטחים מעל למפלס 000	482	78	560
סה"כ	482	206	688

הערות לטבלה:

(1) השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.

(2) השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

ג. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זכות מעבר לטובת חלקות 36, 37, 38 ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

פיתוח השטח עם זכות המעבר, כאמור, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר להקמת הקומה המוצעת.

ד. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים.

המחסן הקיים בשטח קומת המקלט יצופה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

ה. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראת חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ-1980. ו. ראה סעיפים 10 ו-11 (ג) להלן.

10. חזית מסחרית: א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראת חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980. ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, ינקו מגישי התכנית את חזית הבנין (הדרומית) ויסדירו השילוט בה על ידם ועל חשבונם.

11. חניה פרטית: א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע, הוא שטח של חניה פרטית.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה בשטח.

ג. החניה תהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ותבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לשביעות אגף הסדרי תנועה כתנאי למתן היתר בניה להקמת הקומה החדשה. ד. ראה סעיפים 9 (ג), לעיל.

12. 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, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

13. אנטנות טלויזיה

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

14. קולטי שמש א. בגגות השטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש

בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. על הגג:

ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

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

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

16. 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), המצויות 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 שייגרם לדרך ולכל מתקן ביו על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המישפטי לעירייה.

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

חתימת בעלי הקרקע:

*אזכוריה מסעודה ת.ז. 59260

*אזכוריה יעקב ת.ז. 5335892 x יחידת אשכול

*אזכוריה רעיה ת.ז. 77265 x רעיה אפקוריה

חתימת מגישי התכנית:

שם: י.אסכוריה. x יחידת אשכול

רח'שמואל הנביא 66 ירושלים.97355.

טל:02-829134.

חתימת המתכנן:

שם:אדריכל עובדיה מלאך. עובדיה מלאך, אדריכל

ת.ד.:18397.

מקוד:91183. ירושלים.

טל:02-822794.

ת.ד. 18397
ירושלים 91183

תאריך: _____

* * *

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 2244
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 496 תיובת 93096
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הו"מ