



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3924 א'

שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3924

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3924 א', שינוי מספר 1/95 לתכנית מס' 3924 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי 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: נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-249 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, רח' בית הדפוס מס' 30, גוש: 30332, חלק מחלקה 24, מגרש מס' 2 שעפ"י תכנית מס' 3924. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח מסחרי לשטח מסחרי מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת 2 קומות לבנין המאושר בתכנית מס' 3924, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

(ג) הגדלת מספר הקומות מקומה אחת ל-3 קומות, בהתאם לקיים בשטח.

(ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים מ-50 מ"ר ל-160.23 מ"ר מתוכם 150.73 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ה) שינוי השימוש המותר בבנין מתחנת מוניות למשרדים.

(ו) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ז) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

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' 3924 וההוראות שבתכנית מס' 3924 א' זו.

8. הוראות 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 שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח מסחרי מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים כפולים הוא שטח מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3924 לגבי שטח מסחרי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) מודגש בצאת כי הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי אינן חלות בשטח זה.

(ב) תותר תוספת בניה של 2 קומות לבנין המאושר בתכנית מס' 3924 בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

(ג) בשינוי להוראות תכנית מס' 3924, השימושים המותרים יהיו למשרדים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ד) סה"כ שטחי הבניה בשטח התכנית יהיו כמפורט להלן:

טבלת שטחים

סה"כ (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	קומה
106.72	4.75	4.75	-	101.97	51.97	50.00	מעל מפלס 0.00
53.51	4.75	4.75	-	48.76	48.76	-	מתחת מפלס 0.00
160.23	9.50	9.50	-	150.73	100.73	50.00	סה"כ

הערה:

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

(ה) מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות והגובה המירבי לא יעלה על 6.75 מ' ממפלס הקרקע הקיים, בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ו) חומר הבניה יהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג סיתות, גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה.

(ז) תנאים למתן היתר הבניה וטופס 4:

(1) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון.

(2) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת כתב התחייבות ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה לפיו הם מתחייבים כי תחנת המוניות שאושרה בתכנית 3924 הפסיקה פעולתה במקום ופונתה למקום חליפי.

(3) תיאום עם המח' להסדר תנועה בדבר פתרון החניה בשטח התכנית (ראה סעיף 10 להלן).

(4) הכנת תכנית חלוקה לצרכי רישום עפ"י חלוקה חדשה שנקבעה בתכנית מס' 3924 ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי.

לא ינתן מתן היתר בניה קודם הצגת האישור מהמודד המחוזי על ביצוע החלוקה האמורה לעיל ופתיחת התיק במשרדו.

(5) תנאי למתן טופס 4 הוא ציפוי של הבנין באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

(ח) לא תותר הפעלת הסעות מתוך החלקה אלא באישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

(ט) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

(י) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימוש של נכים.

(יא) תנאי למתן היתר בניה הוא ניקוי כל חזיתות הבנין מחוטים, כבלים וכו'.

10. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

(ג) החניה תסופק בתחום המגרש בלבד.

(ד) ראה סעיף 9(ז)(3) לעיל.

11. 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, ובאשרור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

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

13. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשר מהנדס העיר.

14. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

15. 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 בביצוע הנ"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 תיקון וכל נזק שייגרם 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 לעיריה.

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

Official stamp and signature area containing handwritten text and a signature.

חתימת בעלי הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים
טל. 02-5318870

חתימת מגישי התכנית:
מוניות גבעת שאול
רח' בית הדפוס 30,
טל. 02-6540880 ירושלים

Handwritten signature of Dvora Guron.
דורית גורן
אדריכלית
משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 42984
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 42984 ביום 11.11.98
סמנכ"ל תכנון
יועץ הועדה

חתימת המתכנן:
דורית גורן, מ.ר. 25192
רח' אגריפס 8, טל. 02-6247347
ת.ד. 2193, ירושלים 91021

תאריך: 20 ביוני 1995
10 ביולי 1997
31 במרץ 1998 - להפקדה
29 ביולי 1998 - להפקדה
8 סבואד 1999 - למתן חקף