

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4785

שינוי מס' 15/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4785 שינוי מס' 15/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, (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. 1:100 (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-203 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מאה שערים רח' אדמון מס' 7 גוש: 30061 חלקה 55

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) קביעת בינוי לתוספת קומה מעל לבנין קיים בן קומה אחת לשם תוספת יחידת דיור ולתוספות בניה בקומת הקרקע בחזית הדרומית בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) מספר הקומות יגדל מקומה אחת ל-2 קומות.

(ג) מס' יחידות הדיור יגדל מ-2 יחידות דיור ל-4 יחידות.

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים ל-238 מ"ר.

(ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה לרבות קו בנין אפס בחזית המזרחית והצפונית בהתאם לקיים בשטח.

(ו) קביעת הוראות בענין מחסנים להריסה.

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' 4785 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) 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 במתאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר בניית קומה נוספת בבנין קיים בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח. ותוספות בניה בקומת הקרקע בחזית הדרומית בהתאם לנספח מס' 1, בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- (ב) שטחי הבניה המירביים יהיו 238 מ"ר כמפורט להלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	
238.00	38.00	24.00	14.00	200.00	122.00	78.00	על קרקעי
							תת קרקעי
238.00	38.00	24.00	14.00	200.00	122.00	78.00	סה"כ

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

(ג) מספר הקומות המירבי יהיה 2 קומות.

(ד) מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 4 יחידות דיור.

(ה) תותר בניה בקיר משותף בהתאם להוראות תכנית המתאר לבניה בקיר משותף.

(ו) תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת המחסנים, המצויים בחלקה ומותחמים בתשריט ובנספח בצבע צהוב, ראה סעיף 11 להלן.

(ז) מגישי ההיתר לבניה יעתיקו על חשבונם מתקנים משותפים המצויים היום על הגג, לגג התוספת המבוקשת.

(ח) תנאי למתן טופס 4 יהיה ציפוי קיר תוספת הבניה שנבנתה בקומת הקרקע בחזית הדרומית באבן מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים. ראה הוראות סעיף ט' להלן.

(ט) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בסוג סיתות גיוון וכחול אבן הבנין הקיים, דוגמת האבן תתואם עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר הבניה. לא ינתן היתר הניה קודם לקביעת סוג האבן ע"י מהנדס העיר.

10. חניה פרטית: הועדה 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.

11. מבנים להריסה: המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

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, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
13. אנטנות טלויזיה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
14. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). (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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
16. 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 אחראי מגיש התכנית לתקן על חשבונו 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 באותו שטח, 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.

שרה חנון

חתימת בעלי הקרקע:

(שם, כתובת, מיקוד, טל.)

שרה חנון, רח' אדמון 7, ירושלים, טל. 02-286863.

שרה חנון

חתימת מגישי התכנית.

(שם, כתובת, מיקוד טל.)

שרה חנון, רח' אדמון 7 ירושלים, טל. 02-286863.

חתימת המתכנן:

(שם, כתובת, מיקוד טל.)

ארפד אנגלהרט, רח' מטודלה 19 ירושלים, 92305, טל. 02-638752.

תאריך: 20.5.1996

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 4785  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 8195 ביום 4.7.95  
 יו"ר הוועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 4785  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 4144 ביום 28.8.97  
 יו"ר הוועדה  
 סגן יו"ר תכנון