

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4717

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2878

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4717, שינוי מספר 1/94 לתכנית מס' 2878 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 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).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-828 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת המושבה הגרמנית, רח' עמק רפאים מס' גוש 30010, חלקה 80. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד מדרך לאזור מגורים 1 מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה לשם הרחבת מסעדה קיימת באגפו הדרום-מערבי של בנין קיים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.  
(ג) שינוי בקוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים, לרבות קו בנין אפס בחזית הדרום-מערבית.

מס' 4717  
1/94  
12/10/94  
מח' תכנון

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה המבוקשת ל-51.50 מ"ר.

(ה) ביטול קטע מדרך מאושרת.

(ו) קביעת הוראות בגין הריסת גדר ומבנה בשינוי להוראות בסעיף 10 תכנית מס' 2878.

(ז) קביעת הוראות בגין בינוי ופיתוח השטח.

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' 2878 וההוראות שבתכנית מס' 4717 זו.

8. הקלות: 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 ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. 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.

10. אזור מגורים 1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים אלכסוניים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1, ההוראות בתכנית מס' 2878 לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר תוספת בניה באגפו הדרום-מערבי של בנין קיים לשם הרחבת מסעדה קיימת, בהתאם לנספח מס' 1, ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) כמו כן תותר הקמת פרגולה חדשה לא מקורה בחזיתו הדרום-מזרחית של הבנין, בקו בנין אפס, כמפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי לא ינתן היתר בניה להקמת הפרגולה כאמור, אלא לאחר הריסת המבנה הקיים בשטח הנדון, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כאמור בסעיף 13 להלן.

(ג) הבנין המסומן בתשריט בעגול בצבע אדום הוא בנין אופייני וחלות עליו ההוראות שבסעיף 10 בתכנית מס' 2878, שאינן עומדות בסתירה להוראות תכנית מס' 4717 ז.ו. ראה סעיף קטן (ח) להלן.

(ד) שטחי הבניה המירביים בבנין יהיו 739.20 מ"ר 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
707.40	68.40	-	68.40	639.00	51.50	587.50	על-קרקעי
31.80	31.80	-	31.80	-	-	-	תת-קרקעי
739.20	100.20	-	100.20	639.00	51.50	587.50	סה"כ

הערה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.  
שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ה) תנאים למתן היתר בניה:

(1) תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים.

(2) הגשת תכנון מפורט לחסימת חניה בתחום המדרכה הקיימת בשטח התכנית לאישור המחלקה להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע החסימה האמורה לעיל תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום ופיקוח המחלקה להסדרי תנועה.

(3) תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:

(א) הגשת תכנון מפורט של מעטפת הבנין ובו פירוט האמצעים למניעת רעש מהמסעדה העולה על מפלס הרעש המותר עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.

התכנון המפורט כאמור יכלול התייחסות לשימושים הצפויים בשטח ולבידוד האקוסטי בבנין (גג, קירות, חלונות וכו'). במידה והרעש הצפוי מהמסעדה עם חלונות פתוחים יעלה על המותר בתקנות, יש לתכנן את מערכת האיוורור/מיזוג כאשר המסעדה מתפקדת עם חלונות סגורים.

(ב) הגשת תכנית איורור שתכלול את האלמנטים

הבאים:

(1) מערכת פילטרים לספיגת שמן ולמניעת

פליטת עשן וריחות מהפעילות בעסק.

(2) ארובה שתנשא לגובה 2 מ' מעל לגג

הבנין בהתאם לנספח מס' 1.

(ג) ביצוע האמצעים למניעת רעש וביצוע תכנית

האיורור יהיו על ידי מגישי התכנית ועל

חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה

בתאום ופיקוח המח' לאיכות הסביבה.

(4) הקמת מתקן אשפה בשטח המיועד לדרך שעפ"י

תכנית זו, כמפורט בנספח מס' 1, ע"י מגישי

התכנית ועל חשבונם. מתקן האשפה כאמור יצופה

באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

מודגש בזאת כי לא ינתן היתר לתוספות הבניה

המוצעות בתכנית זו אלא לאחר ביצוע בפועל של

מתקן האשפה, כאמור, להנחת דעת מח' התברואה

בעיריית ירושלים.

(ו) הגדר הקיימת המסומנת בתשריט בצבע צהוב תהרס ע"י

מגישי התכנית ועל חשבונם ובמקומה תיבנה על ידם

ועל חשבונם גדר מאבן טבעית מרובעת ומסותתת

מסוג, גוון וסיתות האבן הקיים בבנין.

(ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הבניה יצופה

הקיר המפריד בין המסעדה לגינה שמצפון-מערב לה

באבן טבעית מרובעת ומסותתת, ע"י מגישי התכנית

ועל חשבונם. לא יותרו פתחים בקיר זה. הגישה

לגינה תהיה לדיירי הבנין בלבד.

(ח) כל שאר הוראות תכנית מס' 2878 שלא שונו במפורש

ע"י תכנית מס' 4717 זו ימשיכו לחול.

(ט) הבניה תהיה מאבן מסוג סיתות, גיוון וכיחול אבן הבניה הקיים בשטח, גג התוספת יהיה מנחושת וכל פרטי המסגרות יהיו מברזל, כמפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי תוספות הבניה המבוקשות בתכנית זו תיבנה באופן שתתאמנה לאופי הבניה הקיימת לשימור בשטח החלקה בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

11. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות.

12. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שקיים בשטח.

13. מבנה וגדר להריסה: (א) המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם. ראה סעיף 10 (ב) לעיל.

(ב) ראה סעיף 10 (ו) לעיל.

14. דרך: (א) הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא דרך ציבורית קיימת/מאושרת. ראה סעיף 10 (ה) לעיל.

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

17. קולטי שמש (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
על הגג: (ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה: (א) הוועדה 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.

19. 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 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.

[Signature] חתימת בעלי הקרקע: משה שמחוביץ, ת.ז. 91578, מדרך בית לחם 71, ירושלים

[Signature] אסתר שמחוביץ, ת.ז. 91579, מדרך בית לחם 71, ירושלים

[Signature] אהרן שמחוביץ, ת.ז. 91580, מדרך בית לחם 71, ירושלים

[Signature] בצלאל שמחוביץ, ת.ז. 20853, מדרך בית לחם 71, ירושלים

[Signature] סימה לוי, ת.ז. 5392466, מדרך בית לחם 71, ירושלים

[Signature] חתימת מגישי התכנית: אסתר שמחוביץ, ת.ז. 91579, מדרך בית לחם 71, ירושלים

[Signature] חתימת המתכנן: דוריתה גורן - אדריכלית רח' בן יהודה 34 (קומה ב') טל. 02-6247347 ת.ד. 2193, ירושלים 91021

דוריתה גורן  
אדריכלית

תאריך: אוקטובר 1996

משרד הפנים מחוז ירושלים  
4717 אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 10/96 ביום 23.6.96  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה