

מכתב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4934

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1358
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שטח התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4934 שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1358 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות ככתב (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- 839 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גאולה, רח' יואל מס' 9, גוש 30083 חלקה מס' 21, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת בינוי להשלמת קומה רביעית לשם הרחבת דיור לדירות הקיימות בקומה זו. (ג) קביעת קוי בנין חדשים להשלמת הקומה. (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה ל-185 מ"ר. (ה) קביעת מס' הקומות המירבי ל-4 קומות מעל לקומת מרתף חלקית. (ו) קביעת הוראות בגין מכנה 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' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 4934 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות אצל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שככתב, הן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שכתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בצבע חול וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 1358 לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר השלמת הקומה הרביעית לשם הרחבת דיור לדירות הקיימות בקומה זו.
- (ב) הבינוי יהיה בתתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) מס' הקומות המירבי יהיה 4 קומות מעל לקומת מרתף חלקית.
- (ד) שטחי הכניה המירביים הם 1441.43 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ כמ"ר	שטחי שרות (כמ"ר)			שטחים עיקריים (כמ"ר)			על קרקעי
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1360.35	40.00	16.00	24.00	1320.35	168.64	1151.71	על קרקעי
81.08	81.08	-----	81.08	-----	-----	-----	תת קרקעי
1441.43	121.08	16.00	105.08	1320.35	168.64	1151.71	סה"כ

* הערה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים כתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והכניה (חישוב שטחים ואחוזי כניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ה) מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור בכנין בשל תוספות הבניה האמורות לעיל.
- (ו) תנאים למתן היתר כניה:
 1. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים.
 2. אישור מהגורם מוסמך על תכנון וביצוע של התוספת.
- (ז) המתקנים המשותפים הנמצאים על גג הבנין היום יועתקו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לגג התוספת המבוקשת.
- (ח) כנית תוספת הקומה תבוצע כהינף אחד.
- (ט) הבנית תהיה באבן מסוג, גוון, סידות וכיחול אבן הבנין הקיים.

11. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה כשסח הוא תאום עם רשות העתיקות.

12. חניה פרטית: הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הכניה שתוקם בשטח.

13. מבנה להריסה: המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט איועד להריסה:

14. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הכנין כתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היסל השכחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היסל השכחה כהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היסל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. אנטנות סלויזיה ורדיו: ככל הכנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולסי שמש: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולסים לדודי שמש כתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא בייוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המזקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרכות קו מים, קו בייוב, קו חשמל, כבל סלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יתא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המסקעין אלא לאתר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע ומגיש התכנית... א. סינגל
1. א. פרנקל, רח' יואל 9 ל-ם ת.ז. 56826910
2. א. היניג, רח' יואל 9 ל-ם ד.א. 214638

א. פוגל, אדריכל
רח' שמואל הניניא 82, י-ם...
חתימת המתכנן...
אהרון פוגל, רח' שמואל הניניא 82, י-ם סל. 827030

תאריך... 10 OCT 1996

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4934
הועדה המחוזית ההליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 6/96 ביום 10.5.96
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה