

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4663

שינוי מס' 17/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4663 שינוי מס' 17/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
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).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 502 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גונן, רחוב חלפתא 13.
גוש : 30005
חלקה: 18
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: [א] שינוי יעוד שטח, משטח אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.

- [ב] קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבניין הקיים לשם הרחבת הדירות הקיימות בבנין, בהתאם לנספח בינוי.
- [ג] קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה הקיימת, בהתאם לנספח בינוי.
- [ד] התרת שימוש למגורים בקומת מסד, בהתאם לקיים בשטח.
- [ה] קביעת מספר יחידות הדיור ל-9 יחידות דיור.
- [ו] שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
- [ז] קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל-537.5 מ"ר.
- [ח] הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.
- [ט] קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- [י] קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

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' 4663 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).

כמידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. איזור מגורים
מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- [א] תותר בניית תוספות בניה בחזיתות הבנין הקיים לשם הרחבת הדירות הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- [ב] תותר בניית תוספת קומה לשם הרחבה הדירות בקומה העליונה הקיימת, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- [ג] יותר שימוש למגורים בקומת המסד (מפלס -2.85) בהתאם לקיים בשטח.
- [ד] מספר יחידות דיור המירבי לא יעלה על 9 יחידות דיור. מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה האמורות לעיל, ולהבטחת האמור לעיל, תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- [ה] מספר הקומות המירבי יהא ארבע, כמפורט בנספח מס' 1.
- [ו] שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם 537.5 מ"ר וכמפורט להלן:

סה"כ (במ"ר)	שמושים עיקריים (במ"ר)	
99.1	99.1	שטחים מתחת למפלס ±0.00
438.4	438.4	שטחים מעל למפלס ±0.00
537.5	537.5	סה"כ

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

- [ז] הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעליה.
- [ח] הבניה תהא מטיח חלק איכותי, על בסיס אקרילי.
- [ט] כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין הקיים ויוסרו כל צינורות התשתית החיצוניים ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.
- [י] תנאי למתן היתר בניה לדירה מס' 2 הוא הריסת בנין המחסן המיועד להריסה, כאמור בסעיף 11 [א] להלן, ותנאי למתן היתר בניה לדירה מס' 5 הוא הריסת המרפסת הקיימת.
- [יא] תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא תיאום עם אגף הביוב בדבר הטיית קוי ביוב ביתיים קיימים, במידת הצורך, לתווים חילופיים, בהתאם לדרישות אגף הביוב.
- לא תותר כל בניה מעל לקוי ביוב או ניקוז קיימים.
- [יב] כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ינטעו שלושה עצים בוגרים בשטחה האחורי של החלקה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- [יג] כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות אנטנות, קולטים ודודי שמש.
- [יד] כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, לתוכטח גישה חופשית לכל דיירי הבנין, לגג הבנין, לצורך טיפול/שמוש במתקנים המשותפים שעל הגג.

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 לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

11. בנין להריסה: [א] המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- [ב] ראה סעיף 9 [י] לעיל.
12. עץ לעקירה: העצים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ועל חשבונם.
13. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
14. אנטנות טלוויזיה ורדיו: ככל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
15. קולטי שמש על הגג: [א] בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- [ב] פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
16. 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.
17. תשתית: בעלי זכויות החכירה 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) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.
- בעלי זכויות החכירה במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי זכויות החכירה במקרקעין 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 באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן ט"פס-4.

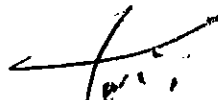
מס' ת.ז. 4675764
 רח' הבנאי 5
 ירושלים 96264
 טלפון : 02-6510240
 ת.ז. : 04821188

05-00-1038

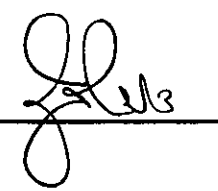
מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34
ירושלים. טל: 254121

חתימת מגישי התכנית:
מר אליהו ישראל
ת.ז. 4675764
רחוב חלפתא 13,
ירושלים 93181



חתימת המתכנן:
דוד שגיא, אדריכל
רח' הבנאי 5
ירושלים 96264
טלפון : 02-6510240
ת.ז. : 04821188



תאריך: 6.8.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4675764
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1198
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה