

1007829

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4279

שינוי מס' 91 / 1 לתכנית מס' 1210

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם תכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4279 שנוי מס' 91 / 1 לתכנית מס' 1210 (להלן: התכנית).
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- 219 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רחביה, רח' עזה מס' 26 גוש: 30026 חלקה 47. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
 - (ב) קביעת בנוי לתוספת בניה לשם הרחבת דירה קיימת בקומה שלישית.
 - (ג) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ- 90% משטח חלקה מס' 47 ברוטו ל- 198% משטח מגרש חדש מס' 1.
 - (ד) קביעת חזית מסחרית.
 - (ה) חלוקה חדשה.

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' 1210 וההוראות שבתכנית מס' 4279 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 או הגדלת שטחי הבניה 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 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר השלמת קומה שלישית לשם הרחבת הדירה הקיימת בקומה, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(ב) סה"כ אחוזי הבניה המותרים הם 198% משטח מגרש חדש מס' 1.

(ג) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף
לאיכות הסביבה בדבר אמצעי מיגון שיש לנקוט
בעת הבניה בפועל כנגד מפגעי רעש וזיהום
אוויר לבנינים הסמוכים.

(ד) תוספת הבניה תיבנה בהתאם לחומרי הבניין
הקיימים בחזיתותיה הצפונית המערבית והמזרחית
(לרבות מרפסות קיימות).

להבטחת האמור לעיל לא יינתן טופס 4 עד
לביצוע האמור לעיל.

(ה) החזית הדרומית של התוספת תבנה באבן טבעית
מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה בהתאם לקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

11. חזית מסחרית: (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) בחזית הבנין הפונה לרח' עזה קיימות חנויות בהתאם לנספח מס' 1.
- (ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
12. חניה פרטית: (א) 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.
13. ד ר כ י ס: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
14. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
15. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית החתימה יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם להוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, יועברו ע"ש עיריית ירושלים, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם וחפץ.
16. ה פ ק ע ה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית תהא רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית 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.
18. אנטנות טלויזיה בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ורדיו: ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
19. קולטי שמש: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. על הגג:
20. 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.
21. ת ש ת י ת: בעלי הזכויות 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 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 המתקנים 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 ובית 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.

חתימת בעלי הקרקע:

עזה 26, ירושלים	02-669405	דבורה ליפקה	3. ג. ליפקה	1
עזה 26, ירושלים	02-638559	אייל כוחיי		2
עזה 26, ירושלים	02-663670	יהודית וייד	3. ו. וייד	3

חתימת מגישי התכנית.

אייל כוחיי רח' עזה 26 ירושלים טל. 02-638559

חתימת המתכנן:

ביטמן - בן-צור - אדריכלים, רח' רוטנברג 7 ירושלים טל. 02-619717

תאריך: 1.10.92

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 4279

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21/07/92 להפקיד את התכנית.

קצ"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס. 4279

החליטה בישיבתה מיום 24.11.91
להכליף על אשור התכנית הנ"ל להפקדת
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס העיר
ירושלם ראש

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 4279

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20/09/93 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית