
 *** תקנון של תכנית מס' 4742 ***

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4742

שינוי מס' 28/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית:

1

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4742 שינוי מס' 28/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

מסמכי התכנית:

2

התכנית כוללת 4 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.

גבולות התכנית:

3

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

4

כ- 588 מ"ר.

מקום התכנית:

5

ירושלים, שכי' שמואל הנביא רח' שמואל הנביא מס' 42, גוש 30091 חלקה 102, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

6

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות סטנדרטיות בחזית הצפון מזרחית ובחזית הדרום מערבית של בנין קיים, לשם הרחבת הדירות הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) התרת שימוש למגורים במרתף בהתאם לקיים.

(ד) שינוי בקוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.

(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים ל-1044 מ"ר.

(ו) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-93% המותרים, ל-178% (קיימים 125%).

ז) קביעת שטח לחניה פרטית והוראות לביצועה.

ח) קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות 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' 4742 זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבילנוי (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 מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בחזית הצפון מזרחית ובחזית הדרום מערבית של הבנין, לשם הרחבת הדירות הקיימות, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לתוספת בקומת מרתף, בקו נקודתיים בטוש אדום לתוספת בקומת קרקע, בקו 3 נקודות בטוש אדום לתוספת בקומה א ובקו 4 נקודות לתוספת בקומה ב.

ב) סה"כ שטחי הבניה המירביים יהיו 1044 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ כולל		שטחי שירות				שטחים עיקריים				על קרקעי
ב-מ"ר	ב-%	ב-מ"ר	(מעוגלים)			ב-מ"ר	(מעוגלים)			
			סה"כ	חדש	קיים		ב-מ"ר	סה"כ	חדש	
/	/	ב-%	סה"כ	חדש	קיים	ב-%	סה"כ	חדש	קיים	
50	293	1	5	5	--	49	288	93	195	קרקע
55	321	5	28	23	5	50	293	82	211	א
47	277	8	47	42	5	39	230	35	195	ב
26	153	16	97	42	55	10	56	56	--	מרתף
178	1044	30	177	112	65	148	867	266	601	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992

- (ג) תותר שימוש למגורים במרתף בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
- (ד) הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד.
היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן רשום אחד לבצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
- (ה) הבניה תהיה כאבן טבעית מרובעת ומסותת בעיבוד טובזה, בהתאם לאבן הבנין הקיים.
- (ו) תנאי למתן היתר בניה לתוספות הבניה המוצעות בחזית הצפון מזרחית של הבנין הוא ביצוע בעין של מקומות החניה הפרטית בחזית המזרחית של החלקה בתאום ובפקוח האגף להסדרי תנועה.

חניה פרטית: 10

(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

(ג) החניה תהיה עילית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1

(ד) ראה סעיף 9 (ו) לעיל.

(ה) החניה הפרטית תהא משותפת לכל דיירי הבנין.

בנין, גדר ומדרגות להריסה: 11

המבנים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

תחנת טרנספורמציה: 12

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת חשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

אנטנות טלויזיה ורדיו: 13

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

קולטי שמש על הגג: 14

א בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15 היטל השבחה:

- א הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב לא יוצע היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16 תשתית:

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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שנקבע 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 אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

אמיתי אמנון אמיתי אמנון
 רח' שמואל הנביא 42 י-ם טל. 827 811

חתימת המתכננים:

י. חדש, רח' אבינדב 17 י-ם ת.ז. 380498, טל. 820533
 דן בר לב, סנהדריה המורחבת 140/4 י-ם, ת.ז. 767105/6
 טל. 825840 רשיון מס' 10476
 דן ברלב-אדריכלי
 סנהדריה המורחבת 140/4
 י-ם 97707 טל. 825840
 מס' רשיון 10476

תאריך: 19.8.96

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4197
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 4197 ביום 24.9.96
 סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 4197
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 4196 ביום 11.6.96
 יוסף הועדה