

מחוז ירושלים
 מדחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 4713
 שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2045
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית
 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4713 שינוי 1 / 94 לתכנית מס' 2045 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית
 התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב, (להלן הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נטפח 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- 863 מ"ר.
5. מקום התכנית
 ירושלים שכ' ארנונה רח' כפר עציון מס' 35 גוש 30119 חלקה 105 מס' ארעי לפי ת.צ.ר. 29 וחלק מחלקה 114 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.
 - (ב) התרת שינוי שימוש למגורים במקום חניה ובחללים קיימים, בהתאם לנטפח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - (ג) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח התכנית ל- 746 מ"ר.
 - (ד) קביעת מס' הקומות המירבי ל-4 קומות באגרום הדרום מערבי של הבנין..
 - (ה) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-50% ל- 89%.
 - (ו) קביעת שטחי חניה.
 - (ז) קביעת הוראות בגין הריסת מבנה וגדרות.
7. כפיפות לתכנית
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו ממנן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2045 וההוראות שבתכנית מס' 4713 זו.

הוראות התכנית

8. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

וכל עוד לא נאמד אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

אזור מגורים 5 מיוחד

9. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2045 לגבי אזור מגורים 5, וכן ההוראות הבאות:

(א) יותר שינוי בשימושים הקיימים בבנין כדלהלן:
יותר שימוש למגורים במקום החניה במפלס 252- ובשטח חללים במפלסים 624 - 584 - 300 בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקודי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים יהיו 746 מ"ר כמפורט להלן:

שטחים עיקריים במ"ר		שטחי שרות במ"ר		סה"כ		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
273.63	88.97	362.60	64.70	64.70	427.30	מתחת +0.00
318.66		318.66			318.66	מעל +0.00
592.29	88.97	681.26	64.70	64.70	745.96	

הערה:

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

(ג) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון במגרש.

2. תכנון וביצוע החניה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ראה סעיף 10 להלן.

3. תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב מסעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, 1978.

(ד) מס' הקומות המירבי יהיה 4 קומות באגפו הדרום מערבי של הבנין.

(ה) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ו) השטח המסומן בתשריט בקוים ירוקים אלכסוניים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה, בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם בהתאם להוראות העיריה.

(ז) כל שאר הוראות תכנית מס' 2045 שלא שוננו במפורש ע"י תכנית מס' 4713 ימשיכו לחול

10. חניה :

- (א) השטח המסומן בתשריט בקורים שתי וערב ברקע ובנספח מס' 1 הוא שטח של חניה עבור 8 מקומות חניה הדרושים ללא זיקה פרטית.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה.
- (ג) תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט לשטח החניה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ואשור המחלקה להסדרי תנועה.
- ביצוע החניה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום ואשור המחלקה לשירותי הנדסה.
- להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה. ראה הוראות סעיף 9 ג.2. לעיל.

11. דרכים /

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. מבנה גדר ומדרגות להריסה

המבנה, הגדר והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח.

13. 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.

14. תשתית

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או חא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמח 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 ע"י 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 שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח הנ"ל,

לצורך 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 חלק מכעלי הקרקע ומגישי התכנית:

מרסין בר שלם ת.ז. 15756497 רח' כפר עציון 35/2
טל: 6732444

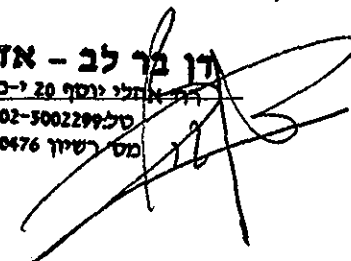
מיכאל בינסטוק ת.ז. 15764723 רח' כפר עציון 35/4
טל: 6723184

חתימת המתכננים:

יוסף חדש ת.ז. 6-380498 רח' אבינדב 17 י-ם
טל: 5820533

אדר' דן ברלב ת.ז. 0-767105 רח' אוהלי יוסף 20
טל. 5002299 רשיון מס' 10476

דן ברלב - אדריכל
רח' אוהלי יוסף 20 י-ם 95319
טל: 5002299-02
מס' רשיון 10476



תאריך 8.8.00

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 444
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 100 ביום 8.8.00
סמנכ"ל תכנון [Signature]
ראש הועדה [Signature]