



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4341'א

שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 1721

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4341'א, שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 1721.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 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-707 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' תלפיות, רח' בית"ר מס' 38, גוש 30117, חלקה 46
שטח בין קואורדינטות רוחב 128.625 - 128.675
לבין קואורדינטות אורך 171.250 - 171.300
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים 2 מיוחד.
 - (ב) קביעת בינוי להפיכת מחסנים בקומת מרתף לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה.
 - (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 - (ד) הגדלת זכויות בניה מירביות ליחידת הדיור נשוא התכנית (דירה מס' 1) וקביעתם לסה"כ 140 מ"ר, שמתוכם 104.20 מ"ר קיימים בקומת ± 0.00 ו-35.80 מ"ר מוצעים במפלס -2.60.
 - (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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 שבתכניות מס' 1721, 1721 א', וההוראות שבתכנית מס' 4341 א' 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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1721 לגבי אזור מגורים 1 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הפיכת מחסנים בקומת מרתף (מפלס -2.60) לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים ליחידת הדיור נשוא התכנית הם 140 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים מ"ר			שטחי שירות מ"ר			סה"כ מ"ר		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים מעל למפלס 0.00	104.20	-	104.20	-	-	-	104.20	-	104.20
שטחים מתחת למפלס 0.00	-	35.80	35.80	-	-	-	-	35.80	35.80
סה"כ	104.20	35.80	140.00	-	-	-	104.20	35.80	140.00

הערה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת יחידת הדיור ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ג) שטחי הדירה המירביים בדירה מס' 1 הם 140.00 מ"ר, שמתוכם 104.20 מ"ר בקומת ±0.00 ו-35.80 מ"ר מוצעים במפלס -2.60.

(ד) מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאי למתן היתר בניה בשטח:

תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא הגשת מפרט לביצוע פרט למניעת חדירת גז ראדון.

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 לבנין בשטח.

11. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

15. קולטי שמש על הגג:

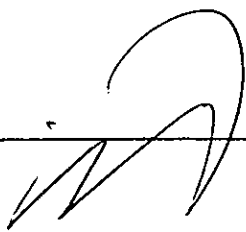
- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:

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

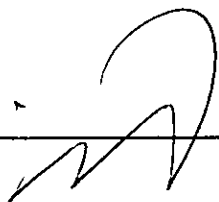
17. תשתית:

מגישי התכנית 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית 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 בשטח הנ"ל.
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

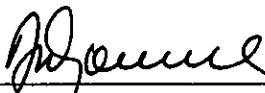


חתימת בעלי הקרקע
דני זינגר, ת.ז. 01381984-2
רח' ביתר 38
טל. 02-6712507, ירושלים

022118681	.ת.ז.	זינגר ענת,
5216048	.ת.ז.	יוסף צביה,
5063963	.ת.ז.	יוסף דניאל,
10750	.ת.ז.	טל יוסף,
8787	.ת.ז.	טל שולמית,
6931172	.ת.ז.	יעקבי דורותיאה,
6924299	.ת.ז.	יעקבי פאול,
1280668	.ת.ז.	פלזנר מרסלה,
6780754	.ת.ז.	בן אבו לשיציה,
6774268	.ת.ז.	בן אבו אברהם,
5592068	.ת.ז.	שפירא שלמה,



חתימת מגיש התכנית
דני זינגר, ת.ז. 01381984-2
רח' ביתר 38
טל. 02-6712507, ירושלים



חתימת המתכנן
דורית גורן, מ.ר. 25192
רח' אגריפס 8, טל. 02-6247347
ת.ד. 2193, ירושלים

דורית גורן
 משרד הפנים מחוז ירושלים
 אדמיניסטרציה ומתכנת ערים
 אישור מס' 25192
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 6/01 ביום 7-8
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

תאריך: 24 באוקטובר 2000, לדיון בוועדה המקומית
עדכון: 3 במאי 2001, להפקדה

~~משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 434/א
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 6/01 ביום 22.4.01
 יו"ר הועדה~~

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 434/א
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 6/01 ביום 22.4.01
 יו"ר הועדה