

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4222

שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 1028

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו, תיקרא תוכנית מס' 4222 ושינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 1028 (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) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבול התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-647 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית רכרם, שר' הרצל 127, פינת רח' המייסדים, גוש 30163 חלקה 121. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית הדרום מערבית של הבנין לשם הרחבת הדירות הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ-75% המותרים ל-76%.
(ד) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1028 וההוראות שבתכנית מס' 4222 זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצא את אפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה נכרת 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

1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1028 לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר תוספת בניה, ב-2 קומות, בחזית הדרום מערבית של הבנין להרחבת הדירות הקיימות, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) סה"כ אחוזי הבניה המותרים הם 76%.

(ג) השימושים המותרים בקומת המרתף יהיו כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות תכנית המתאר לירושלים. לא יותר שימוש למגורים בקומת המרתף ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

(ד) תנאי למתן היתר בניה הוא ציפוי כל הבנין, לרבות תוספת הבניה באגף הדרום מערבי, באבן טבעית מרובעת ומסותתת. השימוש באבן נסורת חלקה (ללא סיתות) אסורה.

11. 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 הקיים בשטח.

12. אנטנות טלויזיה: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולט שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

14. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגייט אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע ה"ל וכדומה (להלן - עבודות תשתית) המצויינים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהעברה למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו המים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מחויבת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. לבצע הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. תאריך: 14-11-1991 מחוץ לירושלים

עמוס המרמן
אדריכל המחוז
מ.מ.י. - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל - בן יהודה 34, ירושלים, 02-254121

חתימת מגישי החוכנית

משה מזרחי, שדרות הרצל 127, ירושלים

ישראל לויט
אדריכלים ובוני ערים
92.381 ירושלים
אדריכלי עזה 5, ירושלים
02-662195

מסדד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
4222
חתימת המסדד
הכאן חתמו המגישים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
לויט
ביום 18 ספט' 1991
27.10.91

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
4222
חתימת מסדד
ביום 24.2.91
היליץ על אשר התכנית הנ"ל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח
מהנדס העיר
יחסי ראש

מסדד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
4222
27.10.91
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
לויט
לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית