

מחוז ירושלים**מרחב תכנון מקומי ירושלים****תכנית מפורטת מס' 4279 ג'****שינוי מס' / לתכנית מס' 4279.****שינוי לתכנית מס' 1210****שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)****1. שם התכנית:**

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 4279 ג'.
המהווה שינוי 02 / _____ לתכנית מס' 4279 ולתכנית 1210
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: כ- 219 מ"ר.

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 ירושלים, שכ' רחביה, רח' עזה מס' 26.

1.4.2 גוש 30026, חלקה 47. מגרש 1 ע"פ תכנית 4279.

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
שטח בין קורדינטות אורך 131180 ל- 131150
לבין קורדינטות רוחב 170450 ל- 170415.

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס בינם ומסמכים נלווים:**2.1 מסמכי התכנית:**

2.1.1 התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

2.1.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1: 250 (להלן: התשריט).

2.1.3 נספחים: תכנית בינוי (להלן: נספח מס' 1), הערוך בק.מ. 1: 100.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בינם-יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות מכל החזיתות.
- ג. טופס עמדות בעלים.

3. מטרות התכנית:

3.1 **מהות התכנית:** קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבניין לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמתחת, סגירת המרפסת בקומה שלישית ויצירת חזית אחידה לבנין, תוך הכשרת מרפסות סגורות קיימות.
קביעת בינוי לקרוי קל למדרגות חיצוניות קיימות. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

3.2 שינוי ייעוד אזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

3.3 קביעת הוראות בינוי ופיתוח עבור בניין מגורים על פי נספח הבינוי.

3.4 תוספת של כ - 87 מ"ר וקביעת השטחים המירביים בחלקה לכ- 430 מ"ר מתוכם 411.5 מ"ר שטחים עיקריים.

3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 הגדלת מסי קומות מירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות.

3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 4279, 1210 וההוראות שבתכנית 4279 ג' זו.
במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי הבנייה המירביים הם 369.91 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
377.41	-----	-----	-----	377.41	86.32	291.09	0.00 במפלס ומעליו
52.26	-----	-----	18.25	34.01	-----	34.01	מתחת למפלס 0.00
429.67			18.25	411.42	86.32	325.1	סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4279 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם הקמת בניין מגורים בתוספת חזית מסחרית אל הרחוב.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

חלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4279 ג' זו לגבי אזור מגורים מיוחד, לרבות ההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת קומה עליונה לבניין במפלס +10.20 לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמתחתיה בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, ובהתאם לנספח מס' 1.
- ב. תותר סגירת מרפסות שתשלב אבן וזכוכית בהתאם למסומן בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום, ובהתאם לנספח מס' 1.
- ג. תותר בניית קירוי קל למדרגות חיצוניות.
- ד. מס' קומות מירבי לבניין יהא 5 קומות (קומה חמישית חלקית). 4 קומות מעל מפלס קרקע סופי וקומה אחת מתחת למפלס קרקע סופי.
- ה. גובה הבנייה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ו. מס' יחיד בבניין יהא 3 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחיד מעבר לקיים בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.

5.3 הקו הצבוע בקו סגול הינו חזית מסחרית:

5.3.1 על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכניות המתאר לגבי חזית מסחרית.

5.3.2 לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

5.4 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים, וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת.

5.5 סטייה ניכרת:

5.5.1 גובה הבניה המרבי יהיה כמצוין בנספח הבינוי. כל שינוי בגובה הבינוי המוצע יחשב כסטייה ניכרת.

5.5.2 מס' הקומות המרבי יהיה כמצוין בנספח הבינוי. כל שינוי במס' הקומות המוצע יחשב כסטייה ניכרת.

5.5.3 קווי הבניין המרביים המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

5.5.4 כל יציאה מעבר לגבולות קווי הבניין על פי סעיף 5.5.3 תחשב כסטייה ניכרת.

5.5.5 אי-פירוק עבירות הבניה, יחשב כסטייה ניכרת.

5.5.6 לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.5.7 לא תותר בניה בשלבים, הבניה תהא בהינף אחד על פי סעיף 5.4, כל שינוי בשלבי הביצוע יחשב כסטייה ניכרת.

5.5.8 ראה סעיף 5.4.

6. חניה:

6.1 הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.

7. בניין להריסה:

7.1 חלקי המבנה המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. תנאים למתן היתר בנייה:

8.1 בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (סטייה ניכרת) להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

8.1.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנים עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת מבנים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות ותשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות דוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחומה תכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

8.1.4 תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח יהא עיצוב חזיתות הבניין לרבות סגירת מרפסות, בתיאום עם מהנדס העיר.

9. הפקעה:

9.1 שטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה שתכ"ה/1965 יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל. המגרשים החדשים יירשמו ע"ש מדינת ישראל.

10. קווי בנין:

10.1 קווי הבניין המרביים להקמת הבניין כאמור יהיה כמפורט להלן: קווים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי הבניין המרביים לבניה עילית בנסיגה, קווים המסומנים בקו נקודותיים בטוש אדום הם קווי הבניין המרביים לסגירת מרפסות קיימות.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

11.1 בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. קולטי שמש על הגג:

12.1 בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
12.2 פתרון תכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. מבנה להריסה:

12.1 המבנים וסגירת המרפסות המתוחמים בצבע צהוב בתשריט ונספח הבינוי, מיועדים להריסה. הריסתן תהיה תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

14. תחנת שנאים:

14.1 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה:

- 15.1 הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 15.2 לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תוקף התכנית:

- 16.1 תוקפה של תכנית זו למשך 5 שנים מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור- בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

חתימות:

המתכנן:

ביטמן-בן צור אדריכלים, קיבוץ קרית ענבים, ת.ד. 67, מיקוד 90833.

טל: 5700188-02, פקס: 5700181-02.

חתימת המתכנן: ביטמן-בן צור אדריכלים

מגיש התכנית:

א"כ אייל כוחיי, רח' עזה 26, ירושלים \חתימת מגיש התכנית:

טל: 02-5638559.

Eli Freuzlan פרנצלאו אלי, רח' עזה 26, ירושלים. חתימה:

טל:

אנגל אנגל גיזלה, רח' עזה 26, ירושלים. חתימה:

טל:

רייכר רייכר שרה ריבה, רח' עזה 26, ירושלים. חתימה:

טל:

פעלי הקרקע:

וויצנר וויצנר אלעזר, רח' עזה 26, ירושלים. חתימה:

א"כ אייל כוחיי, רח' עזה 26, ירושלים. חתימה:

Eli Freuzlan פרנצלאו אלי, רח' עזה 26, ירושלים. חתימה:

אנגל אנגל גיזלה, רח' עזה 26, ירושלים. חתימה:

רייכר רייכר שרה ריבה, רח' עזה 26, ירושלים. חתימה:

6 פברואר 2007.

תאריך:

