

1009939

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תחום שיפוט ירושלים
תכנית מס' 4951 א' שינוי לתכנית מס' 2610
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו-תיקרא, תכנית מס' 4951 א'
שינוי לתכנית מס' 2610
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),
גליון אחד של נספח-בינוי מנחה. למעט בענין גובה קווי בנין
ותוספת השטחים, 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:

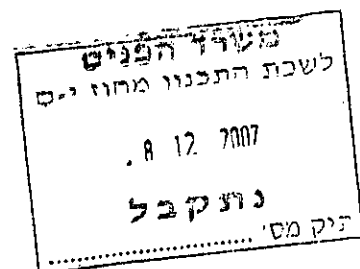
1452 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי עין כרם, רח' חומת הצלפים מס' 20.
שטח בין קואורדינטות אורך 215/625 ל- 215/700
לבין קואורדינטות רוחב 630/625 ל- 630/700
עפ"י רשת ישראל החדשה, הכל עפ"י הגבולות המסומנים
בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) קביעת בינוי לתוספת אגף וקומה לבניין בי לשם
הרחבת יחיד קיימת בבניין, הכל בהתאם לנספח
הבינוי.
(ב) קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.
(ג) הגדלת שטחי בנייה לבניין בי וקביעתם ל- 221.55 מ"ר.
(ד) הגדלת מס. קומות בבניין בי מקומה אחת לשתי קומות
וקביעת גובה בנייה מרבי.
(ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה
בשטח.
(ו) קביעת הוראות בגין עץ להעתקה.
(ז) קביעת הוראות בגין גדר 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' 2610
במקרה של סתירה יחולו ההוראות שבתכנית מס' 4951 א' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ואפור לסירוגין הוא אזור מגורים, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2610. לגבי אזור מגורים, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) השימושים המותרים בשטח זה הם מגורים.
 (ב) יותר בינוי לתוספת אגף וקומה לבניין ב' לשם הרחבת יחיד קיימת בבניין, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 (ג) שטחי הבנייה המרביים בבניין ב' הם 221.55 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר) שטחי שירות (במ"ר) סה"כ (במ"ר)

קניס	מוצע	סה"כ	קניס	מוצע	סה"כ	קניס	מוצע	סה"כ
19.02	193.00	212.02	9.53	-	9.53	9.53	-	9.53
-	-	-	-	-	-	-	-	-
19.02	193.00	212.02	9.53	-	9.53	9.53	-	9.53

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ד) מס' הקומות המרבי של בניין ב' לא יעלה על שתי קומות.
 (ה) גובה הבניין המירבי יהיה 7.00 מ' מעל מפלס ה- 0.00.
 (ו) מס' יחידות הדיור המרבי בבניין ב' לא יעלה על יחידת דיור אחת.
 מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, עיי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

10. סטייה ניכרת:

- (א) גובה הבניה המירבי המצויין בנספח מס. 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- (ב) מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- (ג) קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

11. שלבי ביצוע:

הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

- (א) הבנייה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסורתית. השימוש באבן נסור, חלקה, ללא סיתות, אסור.

(ב) הוראות נוספות לגבי פרטי בניין:

1. סוג הסיתות: חאמי, טובוזה, או תלטיש נקר. בכל מקרה של שילוב שני סוגי סיתות, הסיתות הגס יותר יהיה תחתון. לא יותר סיתות תלטיש בלבד.
2. קושי האבן: בכל מקרה לא יפחת מקושיה של אבן מסוג "מיזי חילו".
3. כיוול: חאמי – לא יותר מ- 5 ס"מ ולא פחות מ- 1 ס"מ. כיוול אחר 1-2 ס"מ. לא יותר שמוש בכיוול "מסמר". הכיוול בגוון האבן או בהיר ממנה.
4. אבן הפינה בקיר אבן תהיה מינימום 15 ס"מ רוחב בחלקה הצד.
5. אבן הקודקוד (קופינג) של פתחי החלונות תהיה בעובי של 7 ס"מ ובעומק של 15 ס"מ לפחות. חשפי החלונות, אדנים וקשתות בחלקם הפנימי – סיתות מוטבה.
6. גג הבניין יהיה שטוח וירוצף/יחופה בלוחות אבן או בחצץ. לא יותר זיפות גגות במשטח העליון של הגג.
7. כל המרזבים יהיו פנימיים.
8. לא תותר בניית גגוני זיז מעל הכניסה לבניין.
9. לא יותר כרכוב-מעקה בולט מעל משטח הגג בגובה העולה על 40 ס"מ.
10. יותר שימוש בארובות בתנאי שיבנו מאבן.
11. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט קולט שמש אופקי, דוד אופקי, מיכל מים, אנטנת טלוויזיה וזאת בכפוף לקבלת אישור מהועדה המקומית. כל מתקן שיאושר יוצב במסתור מבונה אשר גובהו לא יעלה על 1.50 מ' ואורכו 3.00 מ'.
12. פרטי הפתחים יותאמו לעקרונות הבנייה המסורתית באבן:
יחס רוחב לגובה – לא פחות מ- 2/3.

- בכל הבניין יותרו שני פתחים בלבד שרוחבם עולה על 90 ס"מ ובגודל שלא עולה על 7 מ"ר ובלבד שיהיו בקומת הקרקע.
- שני פתחים צמודים יהיו מרוחקים זה מזה לפחות 35 ס"מ רוחב הנחצץ באבן.

(ג) תנאים למתן היתר בנייה:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תאום עם אגף התברואה בדבר הקמת מתקן להצבת עגלת אשפה בשטח.
3. תאום עם האגף להסדרי תנועה בדבר פתרונות החנייה בשטח, ובדבר הסדרת הגישה לחניה.
4. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

12. עץ להעתקה:

העץ המתוחם בתשריט בצבע אדום הינו עץ להעתקה, והוא יעקר ע"י מגישי התכנית לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם האגף לשיפור פני העיר.

13. גדר להריסה:

הגדר המתוחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה.

14. חנייה פרטית:

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים בשטח.
- (ב) החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

15. תחנת שנאים:

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

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. 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.

18. תשתיות:

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 ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי 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 באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור דעויות החכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליתום התכנית או לכל בעל ענין אחר שטוח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח וזאתם עמנו הסכם מתאים
 הגדול / או כל דשות מוסמכת. לפי כל הורה ועפ"י כל דין למען הסד ססק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דיונו הסכם

18-07-2007

הודאה בקיום הסכם כאמור, אין בהימנתנו על החכנית הכללה או הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע:

רשמי מסיון האמצעי
 מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים
 רח' יפו 216, ירושלים
 טל: 02-5318888

(Handwritten signature)

חתימת מגישי התכנית:

מאירה ושלמה אבולעפיה
 עין כרם חומת הצלפים 20, ירושלים
 טל: 02-6415664 ת.ז: 341522-1 ; 37998-2

(Handwritten signature)

חתימת המתכנן:

אברהם עמינצח פטרסון 4, ירושלים
 ת.ז: 0111302 מס' רשיון: 32766
 טל: 02-5619305 פקס: 02-5636580

(Handwritten signature)

תאריך: 18/7/07

(Handwritten notes in an oval)
 אברהם עמינצח
 18/7/07

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חפקדת תכנית מס'
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 18/07 ביום 18/7/07
 יו"ר הועדה