

27.12.94

תק 4459

מרחב תכנון מהומי ירושלים

תכנית מס' 4459

שינוי מס' 94 / 6 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4459 שינוי מס' 94 / 6 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (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 הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 3890 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גונן רח' ברוריה מס' 5, 7, 9, ו-11 גוש: 30005 חלקות: 68, 69, 70, 71.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בבנינים קיימים ברח' ברוריה מס' 5, 7, 9 ו-11 לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח כמפורט להלן:
א. תוספת קומה.
ב. תוספת בניה בקומת מסד חפורה לדירות בגמלונים.
ג. קביעת סה"כ שטחי הבניה המירביים לתוספות האמורות לעיל.
ד. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
ה. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות מעל לקומת מסד ל-4 קומות.
ו. קביעת הוראות בניה ושלביות ביצוע.
ז. קביעת הוראות בגין עץ להעתקה.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן ההוראות שבתכנית מס' 4459 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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר בניית תוספות בניה סטנדרטיות בבניינים הקיימים ברח' ברוריה מס' 5, 7, 9, ו-11 לשם הרחבת דירות קיימות בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט כדלהלן:

בקו מרוסק בטוש אדום לתוספות בניה לקומת המסד.
בקו מרוסק מעובה בטוש אדום לתוספות בניה בחזית לכל הקומות.
בקו נקודה בטוש אדום לתוספות בניה בקומת הקרקע.
בקו נקודתיים בטוש אדום לתוספות בניה בקומה א'.

ובקו 3 נקודות בטוש אדום לתוספות בניה לקומה החדשה.

(ב) מס' הקומות המירבי יהיה 4 קומות.
(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

בנין מס'	על	שטחים עיקריים מ"ר			שטחי שירות (מ"ר)		
		קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
68	על קרקעי	714.86	772.00	1486.86	51.75	33.84	1572.45
	תת קרקעי	-	79.64	79.64	6.6	6.60	86.24
69	סה"כ	714.86	851.64	1566.50	51.75	40.49	1658.69
	על קרקעי	714.86	772.00	1486.86	51.75	33.84	1572.45
70	תת קרקעי	-	79.64	79.64	6.6	6.60	86.24
	סה"כ	714.86	851.64	1566.50	51.75	40.49	1658.69
71	על קרקעי	714.86	772.00	1486.86	51.75	33.84	1572.45
	תת קרקעי	-	79.64	79.64	6.6	6.60	86.24
	סה"כ	714.86	851.64	1555.50	51.75	40.49	1658.69

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

הערה:

(ד) הבניה בחזית הצפונית תבוצע בהינף אחד לכל הבנין ע"י כל דיירי הכניסה ולא תותר בניה בשלבים בחזית זו.

(ה) הבניה בשאר החזיתות תוכל להיבנות בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי אם הבניה לא תהיה בהינף אחד, אלא בשלבים (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד'). יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

(ו) דיירי הקומה העליונה יוכלו לבנות את תוספת הקומה החדשה ללא תלות בתוספת הבניה בקומות הנמוכות.

(ז) מתקנים משותפים הנמצאים על גג הבנין הקיים יועתקו ע"י מגישי ההיתר לבניית התוספות על הגג על ידם ועל חשבונם.

(ט) חומרי הבניה יהא טיח שפריץ מותז בטקסטורה דקה על בסיס פולימרי כגון הקיים, ואבן תלטיש ולבני זכוכית בחזית, קירות משותפים יהיו בטיח בגוון טיח הבנין הקיים וכמפורט בנספח הבניה.

(י) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה לחלקות 68, 69, 70-71, הוא הצגת מצב קיים של הבניה בחלקות הנ"ל, ע"ג מפת מדידה מצבית מעודכנת. והתאמת נספח הבינוי וחישוב השטחים למצב הקיים. במידה וקיימות תוספות בניה שאינן תואמות את קוי הבנין המסומנים בתשריט, תותר גמישות לשם התאמת הבניה למצב הקיים, באישור הועדה המקומית.
2. תנאי למתן טופס 4 למיתחם כולו יהיה שתילת עצים בוגרים מסוג גבעת ברנר לאורך רח' ברוריה מאחורי הבתים, במרחקים של 8-9 מ' בין העצים.
3. כל הגינות סביב הבתים יגוננו ותורכב בהם מערכת השקיה מסודרת. לא ינתן טופס 4 קודם ביצוע האמור לעיל ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום ואישור המחלקה לגננות, ולשביעות רצונה.
4. מגיש הבקשה להיתר הבניה יתאם את הכניסה דרך הגן הציבורי, שבחלקה 95 קודם תחילת העבודה בשטח, עם המחלקה לגננות. עם תום העבודה יחזיר מגיש הבקשה להיתר את המצב לקדמותו, ולהבטחת האמור לעיל ימציא מגיש הבקשה להיתר התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי וערבות כספית בגובה שיקבע ע"י עיריית ירושלים.

(יא) ראה סעיף 12 להלן:

10. צתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אנף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

11. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

12. עץ להעתקה: עץ הזית המצוי בחלקה 70 יועתק ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח בו מצוי עץ הזית ועל חשבונם. לא ינתן היתר בניה בחלקה 70 שבגוש 30005 קודם העתקת עץ הזית באישור ופיקוח מחלקת גננות

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח חלקה 70 יהא הגשת כתב התחייבות לשביעות רצונות של היועץ המשפטי להעתקת העץ.

13. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

14. אנטנות טלויזיה: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. נרדין:

15. קולט שמש:
על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

16. 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.

17. ת ש ת י ת:
מגישי הבקשה להיתר בניה 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 הבקשה להיתר בניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגיש הבקשה להיתר בניה לתקן על חשבונו 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, ולצורך 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.

היזם: עיריית ירושלים
אגף תכנון עיר

חתימת עיריית ירושלים
אגף תכנון עיר.

תאריך: דצמבר 94

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והמנייה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 4459

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.9.95
לאשר את התכנית.
20.7.95

י"ר חוועה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והמנייה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 4459

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.6.95 להפקיד את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית