

18.7.94

תק 4563

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מס' 4563  
 שינוי מס' 9 / 93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4563 שינוי מס' 9 / 93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-2 נספחים של גליונות של תכניות בינוי לבנין ברח' דב הוז 10, כמפורט להלן:
  - (א) 5 גליונות של תכנית קומות להרחבת הדירות הקיימות הערוכים בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
  - (ב) 2 גליונות של חתכים וחזיתות הערוכים בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 1.868 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גונן ח', רח' דב הוז מס' 10 גוש: 30169 חלקה 11.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
  - (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית הצפונית של הבנין לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע בהתאם לנספחי הבינוי.
  - (ג) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית הדרומית של הבנין וקביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א', בהתאם לנספחי הבינוי.
  - (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה.
  - (ה) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה.
  - (ו) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-2 קומות ל-3 קומות.
  - (ז) קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות 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' 4563 זו.

8. ה ק ל נ ת: כל הוראות תכנית מס' 4563 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:  
(א) תותרנה תוספות בניה בשני מפלסים בחזית הצפונית של הבנין, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 ובהתאם לקוי הבנין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
(ב) תותרנה תוספות בניה בחזית הדרומית של הבנין וכן תוספת קומה מעל הקומה העליונה הקיימת, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א' בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום לתוספות בחזית הדרומית ובקו 3 נקודות בטוש כחול לתוספת הקומה. ובהתאם לנספחים מס' 1 ו-2.  
(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספות בכל אחת מהדירות הם כמצויין בנספחים מס' א ו-2 וכמפורט להלן:

הערות	שטחי שירות (במ"ר) סה"כ			שטחים עיקריים (במ"ר)			על קרקעי תת קרקעי	דירה מס'
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מודד	קיים		
	115	-	-	115	65	50	על קרקעי תת קרקעי	1
	115	-	-	115	65	50	על קרקעי תת קרקעי	2
	115	-	-	115	65	50	על קרקעי תת קרקעי	3
	115	-	-	115	65	50	על קרקעי תת קרקעי	4
	115	-	-	115	65	50	על קרקעי תת קרקעי	5
	115	-	-	115	65	50	על קרקעי תת קרקעי	6
	115	-	-	115	65	50	על קרקעי תת קרקעי	7
	107	30	10	77	15	62	על קרקעי תת קרקעי	8
	131	11	11	120	70	50	על קרקעי תת קרקעי	9
	131	11	11	120	70	50	על קרקעי תת קרקעי	10
	131	11	11	120	70	50	על קרקעי תת קרקעי	11
	131	11	11	120	70	50	על קרקעי תת קרקעי	12
	131	11	11	120	70	50	על קרקעי תת קרקעי	13
	131	11	11	120	70	50	על קרקעי תת קרקעי	14
	131	11	11	120	70	50	על קרקעי תת קרקעי	15
	142	30	10	112	50	62	על קרקעי	16

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- (ד) תוספות הבניה לדירות הקיימות בקומות הקרקע תבוצענה מלמטה כלפי מעלה ולא תותר בנית התוספת בקומת הקרקע העליונה ללא בנית התוספת בקומת הקרקע התחתונה.
- (ה) תוספות הבניה לדירות הקיימות בקומה א' תבוצענה באחד משני האופנים הבאים:
1. בהינף אחד קרי התוספת המוצעת בחזית הדרומית בקומה א' על צמודים, תיבנה בד בבד עם התוספת המוצעת בקומה ב' על הגג הקיים.

2. בשני שלבים, קרי, בשלב ראשון תבנה התוספת המוצעת לכל דירה, מעל קומת העמודים בחזית הדרומית של קומה א', ובשלב שני תיבנה התוספת המוצעת בקומה ב'. (הויה אומר על הגג הקיים).

- (ו) לא תותר תוספת יחידות דיור חדשות בבנין.  
(ז) מתקנים הקיימים היום בגג יועתקו לגג תוספת הבניה, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו. תובטח גישה חופשית לגג לשם טיפול במתקנים הללו לכל דיירי הבנין.  
(ח) התוספות בחזית הדרומית יבנו בצמדים סביב כניסות 9+10 11+12 13+14.  
(ט) הבניה תהא באבן פיראית בהתאם לאבן הבנין הקיים ובטיח, בהתאם למפורט בנספח מס' 2. גגות הרעפים יבנו מרעפי חימר אדומים.

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 לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

12. גדרות ומדרגות: הגדרות והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות לתריסה ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. החזר הוצאות תכנון: הועדה המקומית רשאית לגבות מבעלי הדירות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות הכרוכות בהכנת התכנית בהתאם ליחס שטח התוספת לשטח הכללי של התוספת הבניה בבנין כולו. ביצוע התשלום, כאמור, יהא תנאי למתן היתר בניה. גובה סכום התשלום יקבע על בסיס 12 ש"ח למ"ר לפי מדד חודש ספטמבר 1991. התשלום יגבה עבור כל שטח תוספת בניה לרבות שטח למגורים, למרפסת, למחסנים ולמבואות.

14. 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.

15. אנטנות טלוויזיה בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג: (א) גישה למתקנים של מערכות הקולטים והדודים תהיה מחדר המדרגות בסולם ופיר מתוכנן כמפורט בנספחים. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

17. 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.

18. ת ש ת י ת: מגישי התכנית להיתר יבצעו על השבונם 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 להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכות בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן כן אחראי מגיש התכנית להיתר לתקן על השבונו 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.

היוזם: עיריית ירושלים  
 המתכנן: המחלקה לתכנון עיר  
 תאריך: יולי 1994

