

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4652

שנוי מס' 14/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4652, שנוי מס' 14/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (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) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח 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-260 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' זכרון משה, רח' אלפנזרי, גוש 30070, חלקה 52.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה בבנין קיים בן 2 קומות ושימוש בחלל גג הרעפים, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) התרת השימוש בחלל גג הרעפים ובקומת המרתף למגורים.
(ד) הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות מעל לקומת מרתף ל-4 קומות ושימוש בחלל גג הרעפים.

(ה) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה לרבות קו בניין אפס בחזית הדרומית והמזרחית במפלס התת-קרקעי ובחזית המערבית במפלס העל-קרקעי.

(ו) קביעת שטחי הבניה המירביים ל-576.50 מ"ר.

(ז) הגדלת מספר יחידות דיור מ-2 ל-4 יחידות.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 4652 ז.ו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח-הבנוי (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 מיוחד
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר בנית קומה נוספת ושימוש בחלל גג הרעפים בבנין קיים בן 2 קומות וגג רעפים מעל לקומת מרתף, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.

(ב) מספר הקומות המירבי יהא 4 קומות.

(ג) יותר שימוש בחלל גג הרעפים ובמרתף למגורים.

(ד) מספר יחידות דיור המירבי יהא 4 יחידות דיור.

(ה) שטחי הבניה המירביים הם 576.50 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ		שטחי השרות				שטחים עיקריים				
מ"ר	%	סה"כ		מ"ר		סה"כ		מ"ר		
		מ"ר	%	מוצע	קיים	מ"ר	%	מוצע	קיים	
412.64	158.71	44.43	17.09	40.33	4.10	368.21	141.62	250.59	117.62	על קרקעי
163.43	62.86	45.85	17.63	45.85	-	117.58	45.22	7.33	110.25	תת קרקעי
576.07	221.57	90.28	34.72	86.18	4.10	485.79	186.84	257.92	227.85	סה"כ

הערה:

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

(ו) תנאי למתן היתר בניה יהא מימון ביצוע מקומות סניה בחניון ציבורי באזור בתאום עם יחידת החניה. המימון ייעשה כתנאי למתן היתר בניה על פי תקן החניה שיהיה נהוג באותה שעה. לא ינתן היתר בניה קודם הצגת אישור מהגזברות על תשלום עבור מימון מקומות החניה כאמור לעיל.

(ז) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים.

(ח) מתקנים משותפים המצויים על גג הבנין יועתקו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לגג תוספת הבניה החדשה.

(ט) הועדה המקומית תהא רשאית להוציא היתר בניה לבניה בקו בנין אפס בקיר משותף, ללא צורך בהסכמת השכנים.

(י) חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה יהא ציפוי הגמלון המערבי החשוף של המבנה באבן, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו. לא ינתן טופס 4 קודם ביצוע ציפוי הגמלון באבן, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

10. חניה פרטית:
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לתוספת הבניה שתוקם בשטח.
ראה סעיף 9 ו' לעיל.

11. 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.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש:
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע ללא דודים.

(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 המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית:
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 בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגישי התכנית לתקן על השבוננו בלבד, ככל
תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי
ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל
טכפון 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.

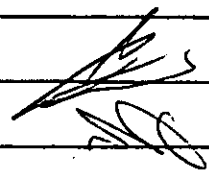


התימת מגיש התכנית
אליהו ברזני, ת.ז. 281543
רח' עלית הנוער 50, ירושלים

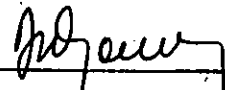


התימת בעלי הקרקע
אליהו ברזני, ת.ז. 281543

נפתלי ברזני, ת.ז. 28155



אבנר ברזני, ת.ז. 540351
רח' אלפנדר 25, ירושלים



התימת המתכנן
דורית גורן

דורית גורן
אודיכלית

ת.ד. 2193, ת.ז. 1772527 טל 247347 ירושלים

תאריך: 9 ינואר 1995

<p>מושרד הפנים מחוז ירושלים חוק התכנון והמניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. 4652</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבנין החליטה ביום <u>9.9.95</u> לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>
