

ו' באדר ב' תשנ"ה
8.3.1995

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4633

שינוי מס' 2/93 לתכנית מס' מע' 9 (לעיר העתיקה וסביבתה)

ושינוי מס' 2/93 לתכנית מס' 2185

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4633 שינוי מס' 2/93 לתכנית מס' 2185 ושינוי מס' 2/93 לתכנית עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:100 (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- 170 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, העיר העתיקה, הרובע היהודי, רח' מעמדות ישראל מס' 2 חלק ממתחם תכנון מס' 02 שע"פ תכנית מס' 2185.
שטח בין קואורדינטות אורך 172/090 - 172/100
ובין קואורדינטות רוחב 131/325 - 131/335
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
א) קביעת בנוי לתוספת בניה בחזית הצפונית של הבנין הקיים במפלס 0.00 לשם הרחבת הדירות הקיימות, בהתאם לנספח הבנוי ובהתאם לקיים בשטח.
ב) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח ל- 228 מ"ר.
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 שבתכניות מס' 2185 ועמ/9 וההוראות שבתכנית מס' 4633 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן כנספח 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.

9. אזור מגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2185 לגבי אזור מגורים וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר תוספת בניה בחזית הצפונית של הבנין במפלס 0.00 לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספח מס' 1, ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבניה המירביים יהיו 228 מ"ר, כמפורט להלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי שירות*			שטחים עיקריים			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
228.04	—	—	—	228.04	18.56	209.48	על-קרקעי
—	—	—	—	—	—	—	תת-קרקעי
228.04	—	—	—	228.04	18.56	209.48	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

- שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ג) מודגש בזאת, כי לא יותר כל שימוש כגג החדרים החדשים.

(ד) הוראות בניה באבן:

1. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת באותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן של הבנין הקיים.

2. סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובזה, תלטיש, חמי או מטבה) ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותת.

3. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.

4. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).

5. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
 6. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
 7. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
 8. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
- (ה) כל הוראות תכנית מס' 2185 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4633 זו, ממשיכות לחול.

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

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 לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

12. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדש מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומת בבקשה להיתר בניה.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו: ככל הבנין תכוצע אטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת של שהיא.

14. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעות אשור מהנדס העיר.

15. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בתאם 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.

16. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין 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 בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לשרוך 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 דעתן של היועץ המשפט לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע:

החברה לשיקום הרובע היהודי
ככר בתן מחסה, ירושלים ת.ד. 14012
טל. 02-288767

חתימת מגישי התכנית:

חנה ודניאל מורדוכוביץ
רחוב רות 9, חיפה 34404
טל. 04-382878

אדריכלות גשרותי הנדסה
(א.א.י. בע"מ)
רח' העמק 4, ירושלים 94106
טל. 02-221471

חתימת המתכנן:

אורי שטרית
רחוב העמק 4 ירושלים 94106
טל. 02-251471

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

4633 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לזכרון ולבניה החליטה
ביום 19.10.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

פנים מחוז ירושלים
תכנון והבניה תשכ"ה-1965

4633 ר"ת תכנית מס.

הועדה המחוזית לזכרון ולבניה החליטה
ביום 19.10.95 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית