

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4775

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4775, שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1042 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט).

וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח ערוך בקנ"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-808 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת בית וגן, רחוב עוזיאל מס' 69, גוש 30166, חלקה 76.

6. מטרת התכנית:

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

(א) שינוי יעוד שטח משטח אזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים למגורים במגרש חדש מס' 1 ל-920 מ"ר.

(ד) שינוי בקוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספת בניה.  
(ה) חלוקה חדשה.

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' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 4775 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.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות:

(א) תותר בנית תוספות בניה בהתאם לנספח מס' 1, בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום למפלס +9.12; בקו נקודתיים בטוש אדום למפלס +12.18; בקו 3 נקודות - למפלס +18.30 ומעליו ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט להלן:

שטחים עיקריים - (מ"ר) # שטחי שרות - (מ"ר) # סה"כ (מ"ר) #		מיוע		מיוע		ק"ם	
#	סה"כ #	מיוע	ק"ם	מיוע	ק"ם	#	סה"כ #
854	#	-	-	153	701	-	854
66	#	66	44	-	-	-	66
920	#	66	44	110	854	153	701

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

(ג) הקירות החיצוניים יבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג סיתות, גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים בשטח.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתור בניה בשטח, אלא אם תשוכנע, כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שקיים בשטח.

תורי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

11. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965.

14. הפקעה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצר חדר מיוחד בתוך הבית או מכנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

15. תחנת טרנספורמציה:

בכל בנין תכועז אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

16. אנטנות טלביזיה ורדיו:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לרדיו שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

17. קולטי שמש על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

(א) הועדה המקומות תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

18. היטל השכחה:

(ב) לא יוצא היתר לכניה במקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

19. תשתית:

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

כמו-כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדורך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה יינתן 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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

נסים עדיקה,

ת.ד. 7073414,

רח' העירית 18, גילה, ירושלים

טל: 02-761152

חתימת המתכנן:

אדר' יובל תאודור, מ.ר. 34327,

ח' שחר 11, ירושלים,

מ. 96263, טל: 02-525459.

פקס: 02-52 22 45

יובל תאודור  
אדריכל, מתכנן ערים

תאריך: 11/8.1994

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

4745  
אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 2.5.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

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

4745  
הפקדת תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8.11.94 לחפקד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית