



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4789

שינוי מס' 7/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1165 א

(שינוי תכנית מתאר מקומית).

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4789 שינוי מס' 7/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1165 א (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון 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 התשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 770 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים שכ' קרית שמואל רח' הטייסיים מס' 10 גוש 30024 חלקה 65.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין קיים לשם הרחבת דירות קיימות ותוספת יחידת דיור, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. התרת שימוש למגורים בחלל גג רעפים לשם הרחבת הדירה בקומה העליונה, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ד. התרת שימוש למגורים במרתף לשם הרחבת הדירה בקומת הקרקע ותוספת יחידת דיור בשטח מילוי, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ה. קביעת שטחי הבניה המירביים ל - 998.5 מ"ר.
 - ו. הגדלת מס' הקומות מ - 4 קומות מעל למרתף ל - 5 קומות.
 - ז. קביעת בינוי וקו בנין חדשים לבנית רמפה לחניה לרבות קו בנין אפס בחזית המערבית, לבנית הרמפה.
 - ח. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
 - ט. 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' 1165 א וההוראות שבתכנית מס' 4789 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 ורוד עם פסים אלכסוניים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:

א. תותר בניית תוספות בניה לשם הרחבת דירות בבנין קיים בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומניים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים כתוספת לדירה העליונה ושימוש למגורים במרתף כתוספת לדירה בקומת הקרקע, ויחידת דיור חדשה.

ג. מס' הקומות המירבי יהיה 5 קומות.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי יהיה 7.

ה. שטחי הבניה המירביים יהיו 998.5 מ"ר כמפורט להלן:

9. אזור מגורים
1 מיוחד:

סה"כ (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
495.84	148.1	72.6	75.5	397.74	133.74	214.5	תת קרקעי
502.7	16.5	---	16.5	486.2	64.4	421.8	על קרקעי
998.54	164.6	72.6	92	833.95	197.64	636.3	סה"כ

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

ו. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א מאוזן ירושלים.
2. הסדרת מקומות חניה, בהתאם לתקן החניה בתאום עם המחלקה להסדרי התנועה. לא ינתן טופס 4 קודם ביצוע החניה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם באישור המחלקה להסדרי תנועה.
דאה סעיף 12 לעיל.
- ז. הבניה תהיה באבן מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי הבניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
11. חניה פרטית: א. השטח המסומן בתשריט בקויים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיבנו בשטח.
ג. בינוי רמפת החניה יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
ראה סעיף 9 ו-2 לעיל.
12. גדר להריסה: הגדר וזו"ר בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.
13. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
14. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
15. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה 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, על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

17. הפקעה: 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 והבניה תשכ"ה - 1965.

18. 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 טרנספורמציה תסומן כבקשה להיתר בניה.

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

20. קולטי שמש על הגג: א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

21. היטל השכחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או לדרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המוציאים 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 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 כשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור-בסעיף זה.

חתימת בעלי, הקרקע: ד"ר שטסמן - בית אל 02-973001.

[Handwritten signatures]

חתימת מגישי התכנית: ד"ר שטסמן - בית אל 02-973001.

[Handwritten signatures]

חתימת המתכנן: היימן אדריכלים -

שמדיהו לויין 34 ירושלים -- 02-424239.

~~יובל היימן-אדריכל
מסי' מהנדס 35240
ת.ד. 23173 י-ם~~

תאריך: 15.9.94

<p>משרד הפנים מוזון ירושלים חוק ותכנון והמגיה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. 489</p> <p>הועדה המהוזית לתכנון ולבנות החליטה: ביום 18.9.95 לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה [Signature]</p>
