

מרכז תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4808

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1138  
(שינוי תכנית שטח מקומית)

תכנית זו חיקרא, תכנית מס' 4808 שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1138 (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי חוראות בכחב (להלן: חוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (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.

2. ממסכי התכנית:

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

כ- 791 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכ' עזרת תורה, רח' עזרת תורה מס' 6, גוש 30079 חלקות 20, 21, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

6. מטרת התכנית:
- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
  - (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה א' לשטח הרחבת דירה קיימת כפינתו הצפון מזרחית של תכנית, כהתאם לנספח בנוי ובחזאם לקיים בשטח.
  - (ג) קביעת בינוי לתוספת מחסנים במפלס קומת המרתף, כהתאם לנספח הכינוי.
  - (ד) קביעת בינוי לסגירת מרפסות לשטח הרחבת דירות קיימות, כהתאם לנספח הכינוי ובחזאם לקיים בשטח.
  - (ה) שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספת הכניה.
  - (ו) קביעת שטחי תכנית המירכבים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל-1,651 מ"ר.
  - (ז) הגדלת מס' חקומות המירבי משלוש קומות לארבע קומות מעל קומת מרתף, כהתאם לקיים בשטח.
  - (ח) אחוד חלקות.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות החוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות החוראות שכחכנית מס' 1138 והחוראות שכחכנית מס' 4808 זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועמ"ל סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הליכוד שעפ"י בתכנית ממצה את אפשרויות מתן החקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא כהתאם לתכנית זו 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 ובנספח הליכוד (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 3

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1138 לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

- (א) יותר תוספת בניה בקומת א', לשם הרחבת דירת קיימת בפינתו הצפון מזרחית של הכנין כהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
- (ב) יותר תוספת מחסנים במפלס קומת המרחף בהתאם למפורט בנספח מס' 1.  
גובה המחסנים לא יעלה על 2,20 מ' נטו.
- (ג) קווי הבניה המירכיים לתוספות הבניה כאמור, יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) יותר סגירת מרפסות לשם הרחבת דירות קיימות בבנין כהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.  
סגירת המרפסות תבוצע באלומיניום וזכוכית בלבד.
- (ה) שטחי הבניה המירכיים כשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		תח קרקעי
מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
45	136	45	136	---	---	תח קרקעי
287	1,183	---	79	287	1,104	תח קרקעי
332	1,319	45	215	287	1,104	סה"כ

סה"כ שטחי הבניה המירכיים הם 1,651 מ"ר.

\* הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות וכהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ו) מט' הקומות המרכזי יהא ארבע קומות מעל קומת מחסנים, כמפורט בנספח מט' 1.
- (ז) תכניה הוא באן סיבועית מרובעת ומפותחת כעיבוד טובה בהתאם לקיים בשטח.
- (ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר תכניה לתוספת המוצעת כאזור בסעיף קטן (א) לעיל, יקומו מגישי התכנית, על השכונת, גדר בגבולו הצפון מזרחי של המגרש, שגובהה יהא 2,00 מ' ושמוצב בהתאם לדרישות ת"י 1142, הכל כמפורט בנספח מט' 1.
- (ט) ראה סעיף 12 להלן.
- (י) הנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א לגבי פתרון המיגון בשטח.
- (יא) הנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב בסעיף 29 (א) לחוק העתיקות תשל"ח - 1978.

11. תניה פרטית:

הוועדה המקומית תחיה רשאית לעבב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשובנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לרעתה, בהתאם לחקן התניה לבנין שקיים בשטח.

12. כצוץ התכנית:

מיד עם אישור התכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל השכונת תכנית חלוקת לצרכי רישום והיא תועבר לכצוץ בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל השכונת.

13. חלוקת חרשה:

- (א) התכנית כוללת בין היתר תוראות חלוקת חרשה עפ"י סימן ז' למרק ג' לחוק. עם מחילת חוקפת של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בתחומת יו"ד הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה. לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ד הוועדה המחוזית אלא אם כן התעוררנה שאלות נוספות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תחיה בהתאם למבלת המסחים בתשריט.

14. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הביח או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות האנרגיה. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה לחיתור בניה.

15. אנטנות טלוויזיה: ככל הבנין תכננע אנטנה מרכזית אחת כלכד ולא תותר הקמת ורדיו: של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש:

- (א) בגנות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כהנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) הפתרון התכנוני יעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השכחה:

- (א) הועדת המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולט היטל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנחנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על הסכונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכוש קו כיוכ ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוכ, ו/או דוד, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוץ הג"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך החומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי משרד העיר.

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

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על הסכונם בלבד, כל חיקון וכל נזק שייגרם לדוד ולכל מחסן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרכוש קו מים, קו כיוכ, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הג"ל. ולצורך זה יגחן כתב התחייבות להגנת רעיו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא הנאי מחנאי היחד להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאור שבוצע כל האמור בסעיף זה.

תזימת בעלי הקרקע..... 37 כהנא / 17722 קמ"ר

- (1) לויך ארנולד פנחס ורות. (2) כתנא רב ווידה. (3) אידלס צבי וחנה. (4) מצליף צבי ורכקה. (5) טוב אליהו ויונה. (6) פגלשטיין מרדכי ושרה. (7) קאהן (כהן) ישעיהו (סמנלי וגיסה. (8) שטינבסקי יצחק ומרים. (9) שויצה עוזה וצביה. (10) פולק יהודה ונחמה. (11) כולאג סימון. (12) זילברברג אריה לייב וברכה נחמה. (13) ברגמן שמחה. (14) רוזנבלד דוד וחנה. (15) לוי דוד ולאה. (16) תורן נתן ונחמה.

תזימת מגישי התכנית..... 37 כהנא / 17722 קמ"ר

דב ווידה כתנא, רח' עזרת תורה 6 י"ט, סל. 387542

אד"ש ארליך  
מס' רשיון 37753

תזימת המזכנן.....

שרונה ארליך, רח' אבינועם 16 ב' י"ט, סל. 824262, רשיון 37753

*Handwritten signature*

תאריך: 6.12.2004

# חתימת בעלי הקרקע:

כהנא דב וורדה יד כהנא אריה (הנא)  
 לוק ארנולד פנחס ורות  
 אידלס צבי וחנה  
 מפליף צבי ורבקה מנחם מנחם  
 שוב אליהו ויונה אריה אריה  
 סגלשטיין מרדכי ושרה אריה אריה  
 קאהן (כהן) ישעיהו (סטנלי) וגיסה  
 שצונסקי יצחק ומרים אריה אריה  
 שויצה עוזי ועזיה  
 פולק יהודה ונחמה אריה אריה  
 בולאג סימון  
 צילברברג אריה לייב וברכה נחמה אריה אריה  
 ברגמן שמחה  
 רונטלר דוד וחנה אריה אריה  
 לוי דוד ולאה אריה אריה  
 הורן נתן ונחמה אריה אריה

# חתימת מגישי התכנית : דב כהנא

דב וורדה כהנא, רח' עזרת תורה 6  
 טל: 87542

אדר' ש. ארליך  
 חס' רשיון 37753

# חתימת המתכנן :

אדריכל שרונה ארליך רח' אחנועים 16 סנהדריה  
 טל: 24262

# תאריך :

