

מרכז תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4305

שינוי מס' 25/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שטח התכנית: תכנית זו זיקרא, תכנית מס' 4305, שינוי מס' 25/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי לתוספת, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: כ- 500 מ"ר.

5. זקום התכנית: ירושלים, שכ' נחלת אלים, רח' נרקיס מס' 33, גוש 30041 חלקות 36, ו-88. הכל יפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים 2 מיוחד.  
(ב) שינוי יעוד שטח מודן לשטח פתוח ציבורי.  
(ג) קביעת בנין להשלמת קומה חמישית ולהקמת גשר כניסה לבנין הקיים בחזיתו המזרחית, בהתאם לנספח הבינוי.  
(ד) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה בחלקה 36 בגוש 30041 מ-70% ל-167% (קדימים 161%).  
(ה) הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות ל-5 קומות בהתאם לקיים כשטח.  
(ו) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת לרבות קוי בנין להקמת גשר הכניסה.  
(ז) קביעת הוראות בדבר פיתוח השטח הפתוח הציבורי.

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' 4305 זו.

8. הערות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כל הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את האפשרויות שזן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה או תוספת שטחי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה ועל פי סעיף 1 (1) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנון: הוראותיה של התכנית מעטרות מכל האזור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הכינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרו שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת וזינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 2  
מינחה: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר תוספת בניה להשלמת הקומה החמישית הקיימת, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) סה"כ אחוזי הבניה הם 167%.
- (ג) תותר בניית גשר בחזיה המזרחית של הבנין הקיים בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- (ד) חזיתות הקומה החמישית יצופו באבן טבעית מרובעת ומסודרת בהתאם לחזיתות הקומות התחתונות, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. הבניה באבן נסורה חלקה ללא איתוח אסורה.
- (ה) תנאי לתחן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח הפתוח הציבורי, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאיטור אגף הגננות בעיריית ירושלים. פיתוח השטח הפתוח הציבורי, לרבות גינות, ריצוף, החקנת תאורה, גדרות וספסלי יטיבה וכיוצ"ב יהא בהתאם לתכנון הגנני המפורט, כאמור, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתיאום ובפיקוח המחלקה לטיפוח פני העיר וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא יבנו סופס 4 עד לביצוע פיתוח השטח, כאמור לעיל.

11. חניה פרטית: הוועדה המקומית תהיה רטאית לעכב תחן היתר בניה בשטח, אלא אם תזוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתחן והחניה לתוספת שתוקם בשטח.

12. שטח פתוח ציבורי: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.  
(ב) ראה סעיף 10 (ה) לעיל.

13. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

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

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

16. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אחרונה טעה בטל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יכצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכוש קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוץ הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך החומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקיבו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרכוש קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המספטי לעירייה.  
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע ומגיש התכנית.....  
יצחק קצירה, רח' פרקיס 33 ירושלים, יצחק לאונבלו אדריכל  
קו קיימת 22 -ם  
טל 636873  
רשיון משי 23156  
חתימת המחכנו.....  
י. טורצמן, רח' ישא כרכה 6 -ם טל. 823073 ת.ז. 0180560 מיקוד 95341

תאריך: ..5.4.92.....

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס. 4305  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.7.1992 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
תכנית מס' 4305  
החליטה כי שיבחה מיום 24.11.91  
להבליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה  
לפי התנאים הכלולים בדו"ח  
הנדס ב"ר  
יושב ראש

מחוז ירושלים  
תשכ"ה-1965  
מס' 4305  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 27.6.92 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית