

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4442

שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1978 א'(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4442. שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1978 א' (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, 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-0.435 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' נוה יעקב, רח' צרלס לוי, מס' 12. גוש: 30644 חלקה 56 חלקי חלקות: 10, 44, 47, 89, מגרש מס' 307 שעפ"י תכנית מס' 1978 א', ומגרש מס' 666 שעפ"י תכנית שיכון ציבורי מס' 5/22/2. שטח בין קואורדינטות אורך 173225 - 173275 ובין קואורדינטות רוחב 138525 - 138575. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מסחרי ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
(ב) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לשטח פתוח ציבורי ולאזור מגורים 1 להשלמה.

(ג) קביעת בינוי לתוספת אגף מזרחי ולתוספת קומה

מעל לבנין הקיים בשטח וכן לתוספת מחסנים וחדרי מכוונות מתחת לבנין הקיים, בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) הגדלת שטחי הבניה מ-130 מ"ר המאושרים ל-854.60 מ"ר.

(ה) קביעת קוי בנין חדשים.

(ו) קביעת שימושים לאזור המסחרי.

(ז) התווית מעבר צבורי להולכי רגל.

(ח) אחוד וחלוקה מחדש.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1978 א' והוראות שבתכנית מס' 4442 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

9. אזור מסחרי:

(א) תותר תוספת אגף מזרחי ותוספת קומה מעל הבנין הקיים בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) סה"כ שטחי הבניה בשטח יהיו 854.60 מ"ר, במקום 130.00 מ"ר המאושרים, והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, כמפורט להלן:

סה"כ	חלקי שרות (מ"ר)			שמושים עקריים (מ"ר)		
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	סה"כ	קיים
854.60	244.27	202.46	41.81	480.33	610.33	130.00

- (ג) השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן:
בקומת מרתף- אחסון, חדרי מכונות, מיכל אשפה.
בקומה א' - מסחר.
בקומה ב' - מסחר.
- (ד) הומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה וללא סיתות אסורה.
- (ה) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
10. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
11. אזור מגורים 1 להשלמה: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא אזור מגורים 1 להשלמה. שטח זה ירשם ע"ש הבעלים של חלקה 10 בגוש 30644.
(ב) מודגש בזאת שעל השטח יחולו הוראות תכנית מס' 1978 א' לגבי אזור מגורים 1.
12. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
13. מעבר ציבורי להולכי רגל: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוויים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
14. בצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י 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 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.

3L.

16. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות חוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965.

17. תחנת טרנספורמציה:

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

18. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. 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 בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

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

20. תוקף תכנית הבניה: תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 4442 זו.

חתימת בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

רח' בן יהודה 134 ירושלים
מיקוד

חתימה

עמליה צברמוביץ
ס/אחראי מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית

אחים ש.ו. ניסים בע"מ

ת.ד. 29355 ירושלים

טל. 02-788777

מיקוד

האחים ש.ו. ניסים
עבודת מניה ופיתוח בע"מ
ת.ד. 50613 ירושלים
טל. 823228

חתימה

חתימת המתכנן

אדריכל עובדיה מלאך

ת.ד. 18397, מקוד 91183 ירושלים.

רשיון מס' 25306

טל 02-829219

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1044
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1196 ביום 16.7.96
סמנכ"ל תכנון

עובדיה מלאך, אדריכל
מ.ד. 25306

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 1044
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התקנימה
בישיבה מס' 1196 ביום 16.7.96
חתימה