

הערה: התכנית כוללת דפי הוראות גליון אחר של תשריט גלדיות נספח בנוי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

..... תכנית מס' 1449 א'

שנוי מס' 1/81 לתכנית מס' 1449
(שינוי תכנית סחאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 1449 א' שנוי מס' 1/81 לתכנית מס' 1449 (להלן: התכנית). כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), גליון אחד של נספח בנוי הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 164 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' קטמון ח' רחוב גולומב פנת רח' פת. גוש: 30169 חלקות 1, 5, 6, 69 וחלקי חלקות 68. גוש: 30170 חלק מחלקה 3.
שטח בין קואורדינטות אורך 129,250 - 129,400 ובין קואורדינטות רוחב 128,650 - 128,850 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
(א) שנוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים 2.
(ב) שנוי יחס שטחי הבניה למגורים ומסחר שנתכנית מס' 1449.
(ג) התווית דרך חדשה בין רח' וגולומב לרח' הנוטרים, הרחבת רח' פת.
(ד) בטול דרך קימת או מאושרת.
(ה) התווית מעבר צבורי להולכי רגל.
(ו) קביעת שטחי חניה.
(ז) קביעת בנוי חדש בשטח בהתאם לנספח בנוי.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית מתאר) לרכות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית מס' 1449 וכן ההוראות שבתכנית מס' 1449 א' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1449 לגבי אזור מגורים 2, וכן ההוראות הבאות:

(א) דירות מגורים יותרו רק במגרש חדש מס' ① והכניה תהא בהתאם לנספח הבנוי.

(ב) סה"כ שטח הבניה למגורים הוא 7404 מ"ר לרשוי.

(ג) תותר סטייה של עד 10% משטח הקומות המפורט

בטבלה שבנספח מס' 1, בתנאי שדירוג המכנים

והנסיגות ישמרו, וסה"כ שטחי הבניה לא ישתנה.

(ד) בשלוש קומות המגורים הראשונות בבנין המגורים

תהיה נסיגה של קומה עליונה ב- 2.0 מ' ביחס

לקומה מתחתיה.

(ה) גג המבנה המסחרי במגרש חדש מס' ① ישמש כשטח

פתוח ומגונן לדירי בנין המגורים, (מרפסת

לקומה הראשונה).

(ו) תותר בנית מרתפים במגרש חדש מס' ① בהתאם למפורט

בנספח הבנוי.

(ז) תותר הגשת וקבלת התר בניה למגרש חדש מס' ① בנפרד.

(ח) במגרש זה לא יותרו חנויות מזון ומסעדות, כל

הכניסות לאזור המסחרי יהיו מן הכיכר בלבד.

(ט) לא תהיה גישה לציבור דרך בנין המגורים במגרש

חדש מס' ① מהחניה הפרטית לככר הצבורית.

חומר הבניה של כל הקירות החיצוניים הוא אבן

טבעית מרובעת ומסותתת (אסורה הבניה באבן

נסורה חלקה).

(י) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין,

אלא, בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט,

10. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי.

(א) בקומה א' תהיה נסיגה של 4 מ' ביחס לקומת הקרקע בחזית הצפונית לרח' גולומב, שטח הגג של קומה א' יכול לשמש כשטח חיצוני שיותר להעמיד עליו כסאות שולחנות וקרוי קל ונייד לבתי קפה ומסעדות.

(ב) שטח הבניה במגרש המסחרי יהא סה"כ כ- 2900 מ"ר לרבות שטחי אחסנה, מרתפים וכיו"ב.

(ג) תותר בנית מרתפים במגרש החדש בהתאם למפורט בנספח הבנוי

(ד) תותר הגשת בקשה וקבלת היתרי בניה למגרש חדש מס' ② כנפרד.

(ה) תנאי למתן היתר בניה הוא פתרון שרות לקומה

המסחרית העליונה במגרש חדש מס' ②.

(ו) בשלב הוצאת היתרי בניה יש לקבל אישור מהמחלקה לשיפור פני העיר לגבי מיקום וגודל שלטי הפרסומת.

(ז) חומר הבניה של כל הקירות החיצוניים הוא- אבן טבעית מרובעת ומסותתת (אסורה הבניה באבן נסורה חלקה).

11. חזית מסחרית:

החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. התקנת שלטי פרסומת תהא רק במקום המצוין בנספח הבנוי, בכפוף לאמור בסעיף 10 לעיל.

12. תנאים למתן היתרי

בניה: (א) הגשר והדרכים יבוצעו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם ותנתן על כך התחיבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה לאחר אישור התכנית וקודם מתן היתרי בניה.

(ב) תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא רישום הערת אזהרה מטעם יו"ר הועדה המקומית בספרי המקרקעין בדבר זיקת הנאה בלתי מוגבלת בזמן, ובשימוש לציבור בשטח הדרכים הפרטיות והגשר.

13. גישה לקומה

מסחרית :

(א) השטח הצבוע על גבי התשריט בצבע אפור ואדום לסרוגין הוא שטח גישה לקומה מסחרית שבמגרש חדש מס' ② .

(ב) השטח הצבוע על גבי התשריט בצבע אפור וירוק לסרוגין הוא שטח גישה לקומה מסחרית שבמגרש חדש מס' ② דרך מגרש חדש מס' ⑤ .

(ג) בנית המעבר העילי (כמוגדר בסעיפים 12. (א) (ב)) ,

תבוצע ע"י בעלי הזכויות במקרקעין במגרש חדש מס' ②

ואחזקתו תהא ע"י בעלי השטח המסחרי במגרש חדש מס' ②

14. שטח להשלמה :

השטח המקווקו בקווים אלכסוניים בטוש שחור על רקע התשריט הוא שטח להשלמת חלקה 2 שבגוש 30169 והוא יצורף לחלקה זו ע"י הכנת תשריט לחלוקה לצרכי רישום לאחר מתן תוקף לתכנית 1449 א' זו, ולאחר הסדר בין בעל הקרקע ודיירי חלקה 2.

15. שטח שהתכנית

אינה חלה עליו :

השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט, הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.

16. חניה פרטית :

(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב 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 של עיריית ירושלים, לבנינים שיוקמו בשטח.
 (ג) לאורך החניות ינסעו עצים במרווחים של כ- 4 מקומות חניה כמסומן בנספח מס' 1.

17. בנין וגדר

להריסה :

הגדר והבנין המותחם בקו צהוב ע"ג התשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני התחלת כל בניה, או לפני העברת השטח על שם העירייה.

18. דרכים:

- תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים צבוריים להולכי רגל.
- (ה) מגיש התכנית מתחייב על ידי חתימתו על תכנית זו לבצע את הדרכים, החניות, ומעברים ציבוריים להולכי רגל (כולל במגרש ⑤) על חשבוננו.
- (ו) תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית הוא רישום הערת אזהרה מטעם יו"ר הועדה המקומית בספרי המקרקעין בדבר זיקת הנאה בלתי מוגבלת בזמן, ובשמוש לציבור בשטח הדרכים הפרטיות והגשר.

19. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנוים מכל מבנה גדר וחפץ.

- 20. בצוע התכנית:** (א) מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ב) תנאי למתן היתר בניה הוא בצוע סעיף 20 (א) לעיל.

21. חלוקה חדשה:

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. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

22. 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.

23. אנטנת

טלויזיה ורדיו: ככל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

24. קולטי שמש על

הגג: כגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

25. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

26. אחזקה:

תחויב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה, וגישה לחניה, תאורת החוץ, גדרות וכו' והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.

27. תשתית:

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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בגבולות התכנית יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ים- כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם 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. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

28. תוקף תכנית

הבילנוי: "תוקפה של התכנית היא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קימות קודם אישורה של תכנית מס' 1449 א' זו"

