

מרכז טכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4708

שינוי מס' 2/93 לתכנית מס' 1042
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4708 שינוי מס' 2/93 לתכנית מס' 1042 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות ככתב (להלן: הוראות 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.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 0.766 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' בית וגן, רח' הפסגה מס' 37 גוש 30166 חלקה 101 וחלק מחלקה 179,
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
(ב) פגיעת בינוי לתוספת 3 קומות למגורים מעל לקומת מסואר קיימת בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מקומה אחת מעל מרתף ל-4 קומות מעל מרתף.
(ד) פגיעת מס' יחידות הדיור ב-3 קומות המגורים ל-6 יחידות דיור.
(ה) פגיעת שטחי הבניה המירביים ל-1,222 מ"ר.
(ו) פגיעת שטח לחניה ציבורית ולחניה פרטית.
(ז) פגיעת חזית מסוארית.
(ח) 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' 1042 ותהוראות שבתכנית מס' 4708 זו.

2/...

8. תוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי התוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספח 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.

9. אזור מגורים 1

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר חוספת 3 קומות למגורים מעל לקומת מסחר קיימת.
- (ב) מס' הקומות המירבי יהיה 4 קומות מעל לקומת מרתף.
- (ג) מס' יחידות הדיור המירבי יהיה 6 יחידות דיור.
- (ד) הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הכנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ה) סה"כ שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

| סה"כ מ"ר | שטחי שרות (במ"ר) | | | שטחים עיקריים (במ"ר) | | | |
|----------|------------------|--------|--------|----------------------|--------|--------|-----------------|
| | סה"כ | מוצע | קיים | סה"כ | מוצע | קיים | |
| 184.56 | 11.40 | — | 11.40 | 173.16 | — | 173.16 | על קרקעי מסחרי |
| 875.27 | 155.36 | 91.94 | 63.42 | 719.91 | 719.91 | — | על קרקעי מגורים |
| 18.28 | — | — | — | 18.28 | — | 18.28 | תח קרקעי מסחרי |
| 143.22 | 143.22 | 56.30 | 86.92 | — | — | — | תח קרקעי מגורים |
| 1221.53 | 309.98 | 148.24 | 161.74 | 911.35 | 719.91 | 191.44 | סה"כ |

הערות לטבלה:

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

(ו) השטח העבוע בתשרים בצבע ורוד ובפסים אלכסוניים בצפון החלקה לאורך רח' הזיר"א, הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ז) תנאים למתן היתר כניה:

1. תיאום עם מחלקת הבריאה.
2. תיאום עם שירותי כבאות והצלה.
- (א) רוחב הפרוזדור בכניסה למעלית יהיה 1.50 מ' לפחות.
- (ב) דלת הכניסה הראשית למבנה תיפתח לכיוון חוץ.
3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הכניה יבצעו מגישי התכנית על חשבונם, את החנייה והמדרכות המוצעות מסביב למגרש מס' 1 לרכות ביצוע ריצוף ועבודות נסתות בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים. ולהכסות האמור לעיל יגיש מגיש הבקשה להיתר כתב התחייבות לשכיעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה.
- (ח) הכניה תהיה באבן טבעית מדובעת מסוג, גוון, וכיחול אבן הבנין הקיים בקומת המסחר.

10. חזית מסחרית:

- (א) החזית של הבנין המסומנת כקו סגול הוא חזית מסחרית וחלות על שטח זה הנוראות שנקבעו כתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) 1. יותרו שימושים מסחריים באזור מגורים 1 וכתנאי שלא יהוו מסדר סביבתי.
השימושים ייקבעו בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
2. תנאי למתן היתר כניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה על תכנית האיורור למקום.
- (ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס - 1980.

11. חניה:

- (א) השטח המסומן בתשרים ובנספת מס' 1 לאורך רח' חיד"א בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית ולא תהא כל זיקה פרטית לדיירים או בעלי חנויות בחניה זו.
- (ב) השטחים המסומנים במגרש מס' 1 בקווים שתי וערב ברקע ובנספת מס' 1 הם שטחי חניה פרטית.
- (ג) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר כניה כשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם כשטח.
- (ד) ראה סעיף 9. ז. ד.

12. גדר לתריסת:

הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשרים מיועדים להריסה ותחרטנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת כניה כשטח או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שכיניהם.

13. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט כצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) כל עבודות הפיתוח כולל העבודות לפיתוח המדרכות והחניות יבוצעו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו כהאום ואישור מחלקת הדרכים והסדרי תנועה.
ראה סעיף 9 (ז) 3 לעיל.

14. כצווע ותכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לכצווע 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 הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות נוספות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בשטח המסומן בתשריט בקו כחול מקוטע ובהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

16. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התיכנון ותכנית תשכ"ה - 1965.

17. תחנת טרנספורמציה:

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

18. קולטי שמש:

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

19. היטל השכחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השכחה כהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר כניה במקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אחת שעה בשל אחסן מקרקעין, או שנחנת ערכות לחילום בהתאם להוראות החוק.

20. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים 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 חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב החחיכות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא חנאי מתנאי היתר להקמת בנין כשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

Handwritten notes: חתימת בעלי הקרקע ומגיש זכנית. דבורה סויסה, רח' החיד"א 2 י-ם, סל. 421007 ישראל פרוש, רח' ראשית חכמה 29 י-ם כרוך שורץ, רח' ישא ברכה 8 י-ם שמעון אסקינס, רח' הושע 10 י-ם.

חתימת בעלי הקרקע ומגיש זכנית. דבורה סויסה, רח' החיד"א 2 י-ם, סל. 421007 ישראל פרוש, רח' ראשית חכמה 29 י-ם כרוך שורץ, רח' ישא ברכה 8 י-ם שמעון אסקינס, רח' הושע 10 י-ם.

א. פוגל, אדריכל

חתימת המתכנן..... רח' שמואל הנביא 427030 סל. 827030 אהרון פוגל, רח' שמואל הנביא 427030 סל. 827030

תאריך..... 10.3.1994

