

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4777

שינוי 1/96 לתכניות מס' 2422, 2422 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית: .1

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4777  
שינוי 1/96 לתכניות מס' 2422, 2422 א'  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן: התכנית).

מסמכי התכנית: .2

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (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.

גבולות התכנית: .3

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 227 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' נחלת שבעה, כיכר בית הדפוס, גוש: 30049  
חלקה: 254.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. קביעת בינוי להקמת בנין חדש בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח בינוי.
- ב. קביעת מס' הקומות המירבי בבנין החדש ל-6 קומות מעל קומת מרתף אחת + חדר מכוונות על הגג.
- ג. קביעת השימושים המותרים למסחר בקומת המרתף ובקומת הקרקע ולמגורים ב-5 הקומות שמעליהן 7 יח"ד.
- ד. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין מירביים חדשים להקמת הבנין (קווי בנין אפס).
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל-930.72 מ"ר, מתוכם 704.56 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים ו- 226.16 מ"ר חלקי שירות.
- ו. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- ז. 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' 2422 ו- 2422א' וההוראות שבתכנית מס' 4777 זו.

הוראות התכנית:

.8

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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

אזור מסחרי מיוחד:

.9

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 2422 ו- 2422א' לגבי אזור מסחרי מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
א. תותר הקמת בנין חדש בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

הועדה המקומית רשאית לאשר בהיתר הבניה שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהיה חריגה מהגבהים המתוכננים וממספר הקומות ממגבלת שטחי הבניה ומקווי הבנין.  
ב. מס' הקומות המירבי לבנין כאמור יהא 6 קומות מעל קומת מרתף אחת.

ג. השימושים המותרים בשטח הבנין הם:

בקומת המרתף ובקומת הרקע - שימושים מסחריים כמפורט בתכנית מס' 2422 ושטחי עזר נלווים (מחסנים+מדרגות+מ"מ"ד) ב-5 הקומות שמעליהן.

- מגורים + חדר מכוונות על הגג.

לא תותר הקמה והפעלה של אולם שמחות בשטח התכנית.

ד. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קווי הבנין המאושרים בתכנית מס' 2422 והמסומנים בתשריט עם סימון X - מבוטלים בזאת.

ה. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
160.84	55.09	105.75	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
769.88	171.07	598.81	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
930.72	226.16	704.56	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- ו. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1. תותר סטייה של עד 0.5 + מ' מהמצוין בנספח, כאמור, לעת מתן היתר הבניה.

- ז. הבנין יבנה בדירוג בהתאם למפורט בנספח מס' 1. לא יותר שינוי בדירוג לעת מתן היתר הבניה.
  - ח. אישור היתרי בניה ורשיונות עסק, מותגים באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
  - ט. הוראות בניה:
    1. סגנון הבניה יהיה לפי הסגנון המסורתי בשכונה מבחינה גודל הפתחים, סורגים ומעקות, פרטי המבנה והפתחים באבן. החזיתות הפונות למעברים ציבוריים ולחצרות או כל חזית שאינה פונה לחזית הרחוב תהיינה באותו סגנון ובאותם מרכיבים.
    2. פרטי סורגים ומעקות ברזל יהוו חלק מהיתר בניה, עיצובם יהיה בהתאם לסגנון המסורתי, לא תותר בנית מעקות מחומר שאינו ברזל ולא תותר סגירת מרפסות זיזיות.
    3. כל הריצוף בחצרות ובמעברים ציבוריים להולכי רגל יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת שאינה אבן שכבות.
    - י. מיקום השלטים בחזיתות מסחריות וצורת חלונות הראווה למסחר וכן תאורתם יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר בניה ויוצא עבורם אישור המחלקה לשיפור פני העיר לפני הוצאת היתר בניה.
- שילוט: שלטים לעסקים יותקנו באחת מהצורות הבאות:
1. אותיות בודדות מחוברות לקיר בתנאי שגודל כל אות לא יעלה על 25 מ"מ ויהיו מאחד מהחומרים הבאים: עץ, ברזל, נחושת או פליז.
  2. אותיות מודבקות על חלון הראווה מבפנים בתנאי שלא יסתירו פרטי אבן של הפתח.

3. שלט במישור חלון הראווה שלא ימלא את חלל הקשת ושלא יסתיר כל פרט אבן של הפתח.
4. שלט ניצב לקיר בנוסח מסורתי מפח או עץ תלוי על זרוע ברזל ובתנאי שלא יבלוט יותר מ-60 ס"מ מפני הקיר בנקודת אחיזה ובגובה 3,0 מ' ממפלס המדרכה שמתחת לשלט.
5. תאורת השלטים תהיה בגורות קטנות שאינן נאון. תותר התקנת תאורה המרוחקת ממישור הקיר ע"י פנס בסגנון מסורתי התלוי עלזרוע ברזל שלא תבלוט יותר מ-60 ס"מ ממישור הקיר וקוטר הפנס לא יעלה על 40 ס"מ.
6. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ה - 1980.
- יא. סוככים: סוככים יותקנו אך ורק בתוך הפתחים המקוריים ולא יבלטו יותר מ-60 ס"מ מפני הקיר.
- יב. תנאים למתן היתר בניה:
  1. ראה סעיף 12 להלן.
  2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. למגורים - ממ"ד. למסחר - ממ"ד או מקלט.
  3. תיאום עם אגף התברואה בדבר קביעת שיטת פיגוי האשפה בשטח.
10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

חניה פרטית:

.12

- 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.
- ב. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה שבאזור שבגוש 30049 חלקה 254, יוכשרו ויותקנו בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
- ג. מקומות החניה האמורים בסעיף דלעיל יבוצעו בחניון הציבורי שליד חניון אגרון (להלן: החניון הציבורי).
- ד. בעלי הקרקע, הידועה כחלקה 254 בגוש 30049 אשר בכיכר בית הדפוס ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה, הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.
- ה. החניון הציבורי שיבנה, הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב, הבעלות, ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

הפקעה:

.13

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ביצוע התכנית:

.14

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע 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 ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון ובניה תשכ"ב - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
16. תחנת שנאים:
- לא תבנה תחנת שנאים בשטח התכנית.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
18. קולטי שמש על הגג:
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. היטל השבחה:
- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על השבונם 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 על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על השבונם 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, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

משה כהן ת.ז. 23000649  
רח' מקור חיים 18, ירושלים  
טל. 02-6719671

חתימת מושי התכנית:

משה כהן ת.ז. 23000649  
רח' מקור חיים 18, ירושלים  
טל. 02-6719671

חתימת המתכנן:

נחום מלצר ת.ז. 744393  
נ. מלצר, ג. איגרא - אדריכלים  
רח' לוי ג'ורג' 4 ירושלים  
טל. 02-5631221

א.ל.ק

תאריך:

26 נובמבר 1997

משרד הפנים מחוז ירושלים  
4777  
אישור תכנית מס' 498  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 498 ביום 27.9.97  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
4777  
הפקדת תכנית מס' 498  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 498 ביום 17.2.98  
אנשי הועדה