



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4144

שנוי מס' 1/90 לתכניות מס' 911 ו-1354

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4144 שנוי מס' 1/90 לתכניות מס' 911 ו-1354 (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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-1.4 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי בית הכרם רח' בנימין מס' 8 גוש 30149 חלקה 37 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 1.  
(ב) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ-50% ל-75% משטח מגרש חדש מס' 1.  
(ג) שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.  
(ד) קביעת בינוי ופיתוח בשטח בהתאם לנספח הבינוי.

(ה) הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות וחפיפה של 4 קומות בחלק מהבנין.

(ו) קביעת הוראות בנין בנין מדרגות וגדרות להריסה.

(ז) הפרשות שטחים להרחבת דרכים.

(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' 4144 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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: השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:  
(א) תותר בניית בנין בן 3 קומות עם חפיפה חלקית של 4 קומות בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) סה"כ אחוזי הבניה הם 75% משטח מגרש חדש מס' 1

(ג) הועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

(ד) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת.  
הבניה באבן נטורה חלקה ללא סיתות אסורה.

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.

(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. בנין מדרגות וגדר להריסה: הגדרות המדרגות והבנין המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

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

14. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע 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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
16. 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.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין 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) הפתרון התכנוני טעון אשור 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.
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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע 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 והאיבזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי 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 בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

נכסי בן דוד בע"מ בהליכי פרוק.

ע"י יששכר ושפרה בן דוד, רח' משעול הרוותם 3 ירושלים. טל. 865350

**אמציה אהרנסון**  
**אדריכל ומתכנן ערים**

חתימת המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון, רח' אלפסי 30 ירושלים, מיקוד 92303, טל. 638237-8

18.2.1991

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

4144

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 4.8.90 להמקיד את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים

4144 חכנית מס'

28.5.90 החליטה בישיבתה מיום  
שה ליק על אשר החכנית הנ"ל להפקדה  
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

4144 אישור חכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12.12.90 אשר את התכנית.

יועץ הועדה המחוזית