

משרד הפנים
 לשכת התכנון - מחוז ירושלים
 18-09-2000
 נתקבל
 תיק מס' 4483

דף 1
 תקנון תכנית

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 4483
 שינוי 1/94 לתוכנית מס' 1035
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 4483
 שינוי לתכנית מס' 1035
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
 (להלן התכנית)

2. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת 5 הוראות בכתב
 (להלן : הוראות התכנית)
- גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250
 (להלן התשריט)
- גיליון אחד של תוכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100
 (להלן : נספח מס' 1).
- וגיליון אחד של טבלת איזון (להלן:נספח מס' 2)
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן
 התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1120 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' עיר גנים, רח' הנורית מס' 19 גוש: 30439 , חלקות: 53.8,
 חלק מחלקה: 45, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מסחרי.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת אגף מערבי ודרומי לבנין הקיים בחלקה 8 בגוש 30439 לשם הרחבת
 החניית הקיימת בו בהתאם לנספח בניי.

- (ג) קביעת קווי בנין לתוספת הבניה כאמור.
- (ד) קביעת גובה הבניה המרבי לתוספת כאמור.
- (ה) קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל- 338.71 מ"ר, מתוכם 316.71 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ו) קביעת שטח לחניה ציבורית והוראות לביצועו.
- (ז) קביעת הוראות בגין הריסת אי התנועה וביצוע מקומות החניה הציבוריים, כאמור.
- (ח) איחוד חלקות- לא בהסכמת הבעלים

7. כפיפות לתוכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 4483 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

במידה יש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מסחרי:

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

- (א) מודגש בזאת כי הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי אינן חלות בשטח זה. בשטח זה קיימות חנויות, תותר תוספת אגף מערבי ודרומי לבנין קיים לשם הרחבת החנויות כאמור, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) שטחי הבניה המרביים הם 338.71 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר		
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים
188.70	22.00	—	22.00	166.70	—	166.70
150.01	—	—	—	150.01	150.01	—
338.71	22.00	—	22.00	316.71	150.01	166.70

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- (ג) גובה הבניין המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ד) תוספת הבניה תצופה באבן טבעית מדובעת ומסותתת. כמו כן, כחלק בלתי נפרד מהקמתה תשופצנה ותצופנה כל חזיתות הבניין הקיים באבן טבעית מדובעת ומסותתת ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יבוצעו שערים אחידים לכל החנויות בבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
(ז) גג הבנין ינוקה ויצופה בחצץ כמפורט בנספח מס' 1.

(ח) השילוט יבוצע בהתאם לחוק עמד עירוני, שילוט, התשמ"מ 1980

(ט) תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר קביעת סוג גודל ומיקום מתקן האשפה לפינוי האשפה מהשטח.
2. תנאי היתר בניה הוא הריסת אי התנועה המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 להריסה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום עם המ' להסדרי תנועה.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החנויות הציבוריות המוצעות כמפורט בנספח מס' 1 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של מקומות החניה כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ויהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא ביצוע החנויות הציבוריות יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח המ' להסדרי תנועה.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המ' לאיכות הסביבה בדבר פרטי השילוט בבנין.

(י) תוספת הבניה תכנה בהינף אחד לא תותר בניתה בשלבים.

10. חניה ציבורית:

- (א) השטח המסומן בתשריט בקוויס שתי וערב הוא שטח של חניה ציבורית.
(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה. בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח החניה תהיה עילית ותבוצע בהתאם למסומן בנספח מס' 1
(ג) החניה כאמור, תבוצע באבנים משתלבות.
(ד) דאה סעיף 9 (ט) 3 לעיל

11. אי תנועה:

אי התנועה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים:

תווי הדרכים רחובן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת
(ב) דאה סעיף 10 לעיל

13. הפקעה:

- (א) שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר חפץ.
(ב) על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

14. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה 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 תזילת 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 הנדרשין על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
- (ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית-ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חצר, נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.

16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.

17. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית:

- מגישי התכנית 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 וכד' (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 ע"י עיריית-ירושלים.
- כמו כן אחראים מגישי התכנית לחקן על חשבונם 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 האמוד לעיל יפקידו מגישי התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
- ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

5 דף
תקנון ונכנית 4483

רשויות המבחן
אין בה כדי להקנות כל זכות או חובת תשלום
בשטח התכנית כל עוד לא נקבעו הכללים
בצורה וזמן חתימתה זו באה במקום הסכמת כל הצדדים
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ועל כל דבר
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או

10-09-2000

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יותר וזכותנו לטעון
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ו/או כל דבר,
שכן חתימתנו ניתנה אך ורק במקורה מבט הכנותיה.

עמדת המורחבת אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

ריבאן משה

חתימת בעלי הקרקע
מנהל מרקעי ישראל
עיריית ירושלים

רבני משה רח' הנורית 21 טל. 02-6432578

ריבאן משה

חתימת מגיש התכנית
רבני משה רח' הנורית 21 טל. 02-6432578

חתימת המתכנן
בר-לב דן

דן בר-לב-אדריכל
סנהדריה המורחבת 140/4
ג-8 97707 טל. 825840
מס' רשיון 10476

רח' סנהדריה המורחבת 140/4 ירושלים
טל. 02-5825840

תאריך: 7.9.00

משרד הפנים מחוז ירושלים
4403 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1410 ביום 25.9.00
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה