

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 4335שינוי מס' 91 / 2 לתכנית מס' 2673(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4335 שינוי מס' 2/91 לתכנית מס' 2673 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תכנית בנוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1) וגליון אחד של תכנית טיפול נופי, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: מגרש מס' 26 שעפ"י תכנית מס' 2673.
4. שטח התכנית: כ- 3.380 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית וגן רח' שחראי.  
מגרש מס' 26 שעפ"י תכנית מס' 2673  
שטח בין קואורדינטות אורך 167765-167850  
ובין קואורדינטות רוחב 130775-130825  
הכל עפ"י גבולות מגרש מס' 26 שעפ"י תכנית מס' 2673.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי הוראות הבנוי והפיתוח במגרש מס' 26 שעפ"י תכנית מס' 2673 בכל הקשור לגבהי הבניינים ומפלסי הגמר הסופיים, גובה קומת העמודים, מיקום החניה והגישה אליה, הפרשי מפלסים בפיתוח השטח, ועיצוב קירות התמך, פרטי בניין וכיוצ"ב.  
(ב) קביעת בינוי ופיתוח בהתאם לנספחי הבנוי והפיתוח.

7. כפירות 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' 2673 למעט ההוראות העומדות בסתירה לתכנית זו.

8. הקלות: X נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי נכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת שטחי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בנספח 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.

10. אזור מגורים 4 מיוחד השטח הצבוע בתשריט תכנית מס' 2673 בצבע צהוב מקווקו בהתאמה לטופוגרפיה: קוים כתומים ומותחם בקו חום כהה והמסומן כמגרש מס' 26 הוא אזור מגורים 4 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2673 לגבי אזור מגורים 4 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה וכן ההוראות הבאות:

(א) הבנוי והפיתוח במגרש מס' 26 שעפ"י תכנית מס' 2673 יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 ובהתאם להוראות המפורטות להלן. מודגש בזאת שכל ההוראות שבתכנית מס' 2673 במגרש מס' 26 כאמור שאינן עולות בקנה אחד עם נספחים מס' 1 ו-2, שבתכנית מס' 4335 זו, מבוטלות בזאת.

(ב) גבהי הבניינים, מפלסי הגמר של הגגות ומפלסי הקרקע הסופיים יהיו בהתאם למצוין בנספחים מס' 1 ו-2.

(ג) גובהה המירבי של קומת עמודים לא יעלה על 5.70 מטר נטו. הכל בהתאם למצוין בנספח מס' 1.

(ד) קירות תמך יבנו בהתאם למפורט בנספח מס' 2 ובכפוף להוראות הבאות:

1. גובהו המירבי של קיר תמך לא יעלה על 3.00 מטר.
2. במקרה בו הפרשי הגובה גדולים יותר יבנה קיר תמך נוסף בנסיגה של 1 מטר לפחות. השטחים האופקיים בין קירות התמך יכוסו אדמת גן ויגוננו.
3. קירות התמך יצופו באבן טיבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין.

מודגש בזאת כי ביצוע קירות התמד, כאמור, יבנו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתחום מגרש מס' 26 וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ה) תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר פינוי ו/או טיפול בעודפי עפר.

X

(ו) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הדרך הגובלת למגרש מס' 26 עפ"י תכנית מס' 2673 מצפון (רחוב שחראי) ושל הדרך המקשרת בין כביש הטבעת (מגרש מס' 31 עפ"י תכנית 2673) למגרש מס' 26 מדרום, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לאשור אגף הדרכים.

(ז) השטח המסומן בנספח מס' 1 בקוים אלכסוניים בטוש שחור הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

11. עתיקות:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

12. חניה:

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

(ג) מקומות החניה לאורך רח' שחראי יהיו מקומות חניה ציבוריים ולא תהא בהם זיקת הנאה פרטית.

13. 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.

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

15. קולטי שמש על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:

(א) הועדה 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.

17. חברת אחזקה:

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

בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות במיתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה, לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

18. 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 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 יתקימו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן 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, 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.

19. הערה:

כל ההוראות שבתכנית מס' 2673, שלא שוננו במפורש בתכנית מס' 4335 זו, ימשיכו לחול.

*[Handwritten signature]*

חתימת בעלי הקרקע:  
(שם, כתובת, טל')

חתימת מגישי התכנית:  
(שם, כתובת, טל')

*איל איצקין, אדריכל*  
**EYAL ITSKIN, ARCHITECT**  
P.O.B. 35358 טל 514748 ת.ד.  
JERUSALEM 91353 ירושלים

*3.11.92*

תאריך:

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

אישור תכנית מס. *4335*

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום *26.7.92* לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס' *4335*

החליטה בשיבתה מיום *29.7.92*  
להמליץ על אשר התכנית הניל  
למותן תוקף לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס העיר

*[Handwritten signature]*