



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4181
שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 2874
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4181 שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 2874 (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 4 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.

2. מסמכי התכנית:

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

כ- 490 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכ' אחוה, השטח בין הרחובות אלשיך וראשית חכמה גוש 30067 חלקות 41, 42. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לשטח למוסד.
(ב) קביעת בינוי להקמת בית אירוח לאוכלוסיה מעוטת יכולת בהתאם לנספח בינוי.
(ג) קביעת סה"כ שטחי הבניה ל-1,175 מ"ר.
(ד) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לרבות קווי בנין אפס.
(ה) שינוי סעיף 9 (ו) בהוראות תכנית מס' 2874 ותחנת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
(ו) קביעת הוראות בדבר מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
(ז) אחוד וחלוקה מחדש.

6. מטרת התכנית:

על תכנית זו תלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: התכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 4181 זו.

7. כפיפות לתכנית:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן החקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967, 2/...

8. חקלות:

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

10. שטח למוסד:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) על שטח זה יוקם "בית הכנסת אורחים" - בית ארוח לאוכלוסיה מעוטת יכולת.
- (ב) סה"כ שטחי הבניה בשטח זה הם 1,175 מ"ר.
- שטחי הבניה כוללים את כל השטחים בתוך מעטפת הבנין למעט מקלט תקני חד תכליתי.
- (ג) הבנוי בשטח יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום לקומת המרהף, ובקו נקודה בטוש אדום לקומות העליונות.
- (ד) גובה הבנין וגובה גג הרעפים לא יעלו על גובה הבנין הסמוך בחלקה מס' 40. שיפוע הגג יהיה בהתאם לשיפוע גג הרעפים הסמוך בחלקה מס' 40, הכל בהתאם לנספח מס' 1.
- (ה) יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
- (ו) הוראות כלליות לגבי פרטי האבן:
- (1) קירות חיצוניים יבנו באבן אדומה וכסיתות טובזה מובלטת. אסורה בניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות).
- (2) פינות הבנין יבנו מאבני פינה כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ-15 ס"מ ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה, פינות הבנין יודגשו בפרט אבן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (3) כחלק מהבקשה להיתר בניה יצורפו פרטי אבן בק.מ. 1:10 של פינות הבנין.
- (4) פתחי הבנין יהיו מאבני משקוף ומזוזה (קלבות ארקות) בעומק של 15 ס"מ לפחות.
- (5) משקופי הפתחים יקבלו טיפול של קשתות עגולות או שטוחות או של אבן קרה (אטבה).
- (6) כחלק מהיתר הבניה ישולבו פרטי האבן של הבנין הקיים בשער הצפוני, בהתאם לנספח מס' 1.
- (7) רעפי הגג יהיו רעפי חמרה.
- (8) ארגז הרוח של הרעפים יהיה מעץ.
- (9) הגדר בשתי החזיתות תבנה משלוש שורות אבן מרובעת נמסותחת ומעליהן סודג בסגנון האפייני לשכונה.
- (10) אבן הקרקע (קופינג) של הגדרות ותמעקות תהיה אבן טבעית מסותחת בעובי של 7 ס"מ לפחות.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות בדבר פתרונות בטיחות בפני שריפות.
- (ח) הוועדה המקומית באשור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים וכלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קוי הבנין.

3/...

(ט) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בכנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"מ - 1980, ובתאום עם האגף לאיכות הסביבה.
(י) חנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

(א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. חניה:

הבניינים, הגדרות והמדרגות המותחמים כקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל השבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

12. בנין גדר

ומדרגות להריסה:

העצים המותחמים בתשריט כצבע צהוב מיועדים לעקירה, ויעקרו ע"י מגישי התכנית.

13. עץ לעקירה:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל השבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לכצוע בספרי האחוזר על ידי מגישי התכנית ועל השבונם.

14. כצוע התכנית:

(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 רישום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

15. חלוקה חדשה:

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.

16. תחנת טרנספורמציה:

אנטנות טלוויזיה בכנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של ורדיו: אנטנה נוספת כל שהיא.

17. אנטנות טלוויזיה

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

18. קולטי שמש:

19. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכות קו בלוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא בלוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית 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 והאביזרים 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 תח קרקעי לרבות קו מים, קו בלוב, 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 היתר להקמת כנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.



חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:
עמותת "נועם שבת" ע"י מנהלה משה בוקשפן רח' עבודת בניה 15 - סל. 370082

חתימת המתכנן:
יהודה שוורצמן, ישא ברכה 16 י-ם ת.ז. 0180560 טל. 823073 מיקוד 95341
י. רוזנבלו, רח' ק.ק.ל. 22 י-ם ת.ז. 1393787 רשיון מס' 23156

יצחק וואגנר אדריכל
קו קיימת 22 י-ם
טל 636873
רשיון מס' 23156

תאריך: 8.5.91

התנאים מהוו ירושלים
מחוז תכנון ובניה תשכ"ח-1988
מס' תכנית מס. 4181
מחוזיות לתכנון ובניה החליטו
לחפיד את התכנית 5391
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
הכנית מס' 4181
21.10.90
לפי התנאים הכלולים בדו"ח
מנהל העיר
יו"ר ראש

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה
אישור חכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
יום 4.6.91
יו"ר הועדה המחוזית

Handwritten signature and scribbles at the bottom of the page.