

מרחב תכנון מקומי ירושלים

1-5606

תכנית מס' 4260
שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3276
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4260, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3276 (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 ופתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: קו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 2,199 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' הבורכים, רח' אבינדב מס' 22-20, גוש 30103 חלקות 37, 40, 41, 42, וחלק מחלקה 71, 36, 45, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) קביעת בינוי ופיתוח לחקמת שני בנייני מגורים, בהתאם לנספח הבינוי.
(ב) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-90% לאחוזי הבניה המפורטים להלן:
במגרש חדש מס' 1 ל-177% משטח נטו.
במגרש חדש מס' 2 ל-142% משטח נטו.
במגרש חדש מס' 3 ל-161% משטח נטו.
במגרש חדש מס' 4 ל-156% משטח נטו.
(ג) הגדלת מספר הקומות המותר משלוש קומות ל-4 קומות מעל קומת מחסנים וקומת עמודים מפולשת.
(ד) החרת בניה בקיר משותף בין מגרשים 1 ו-2 ובין מגרשים 3 ו-4.
(ד) קביעת בינוי ופיתוח בשטח לחקמת 2 בנייני מגורים בהתאם לנספח הבינוי.
(ה) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
(ו) קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
(ז) איחוד וחלוקה 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' 3276 והוראות שבתכנית מס' 4260 זו.

8.הקלות:

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

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.אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3276 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד וכן ההוראות הבאות:

(א) הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) אחוזי הבניה המירביים יהיו כדלקמן:

במגרש חדש מס' 1 177% משטח נטו.

במגרש חדש מס' 2 142% משטח נטו.

במגרש חדש מס' 3 161% משטח נטו.

במגרש חדש מס' 4 156% משטח נטו.

(ג) תותר בניה בקיר משותף בין מגרשים 1 ו-2 ובין מגרשים 3 ו-4 ובלבד שבמידה ושני בניינים בעלי קיר משותף לא יבנו בהינף אחד יצופה הגמלון המשותף באבן בהתאם להוראות סעיף 6 להלן.

(ד) תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תכנון וביצוע בפועל של הרחבת הדרכים שעל פי התכנית, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כאישור ובפיקוח אגף הדרכים.

(ה) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לתברואה בדבר מיקום מיכלי אשפה.

(ו) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א.

(ז) תנאי למתן טופס 4 הוא ביצוע פיתוח השטח בתחומי המגרש החדש נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם למפורט בנספח 1.

(ח) השטח הפתוח שבין הבניינים המוצעים, לרבות השביל במרכז החצר הפנימית ופינות המשחקים, כמפורט בנספח מס' 1, יהא שטח עם זיקת הנאה לכל דיירי הבניינים המוצעים בתכנית זו ותירשט על כך הערת אזוזה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

(ט) הוראות בניה כאבן:

1. כל הקירות החיצוניים וכן העמודים וכל קיר אחר

הגובל בדרך יצופו באבן סכעית מרובעת ומסותתת.

2. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

3. פינות הבניינים לא יפחתו מ-15 ס"מ בצלע הקצרה

והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.

4. הפתחים ייבנו מאבני מזוזה ומשקוף בעומק של 15

ס"מ לפחות.

3/...

5. משקופי הפתחים יהיו מאבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים כמפורט בנספח מס' 1, בפרט חלון סיפוסי בק.מ. 1:20.
6. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן.
7. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה.
- המעקה יבנה בהתאם לפרט הסיפוסי המצויין בנספח מס' 1 בק.מ. 1:10.

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

11. עתיקות:

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

12. חניה:

- (א) הבנין והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח, או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם.

13. בנין וגדר:
להריסה:

- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) תכנון וביצוע הדרכים יהיה כאמור בסעיף 10 (ד) לעיל.

14. דרכים:

15. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

4/...

16. 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 נוספות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

(ג) החלוקה תהיה בגבול החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

(ד) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהשטחים פנויים מכל מבנה אדם וחפץ.

17. הפקעה:

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

18. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בחוף הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

19. אנטנת טלוויזיה בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. ורדיו:

20. קולטי שמש:
על הגג:

(א) כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21. 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.

22. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות 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 בחוף תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות הנשטית 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 תת קרקעי לרבות קו מים, קו כיוו, 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..... *(Signature)*

שמעון אורצל, רח' עזריאל 9 י-ם ת.ד. 3838 טל. 535572 ת.ז. 1236269
ישיבת יקירי ירושלים ע"י הרב יהודא כהן

יצחק רוזנבלו אדריכל
קרן קיימת לידים
טל. 636878
רשיון מס' 23156

חתימת המתכננים:..... *(Signature)*
י. רוזנבלו, רח' ק.ק.ל. 22 י-ם רשיון מס' 23156 טל. 664005 ת.ז. 1393787
י. שורצמן, רח' ישא ברכה 16 י-ם טל. 823073 ת.ז. 0180560 מיקוד 95341

תאריך..... 5.8.92

(Faint handwritten notes and stamps)

31 ח'ק 1992
(Signature)
משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
חכניה מס' 4260
החליטה כישיבחה מיום 14.7.91
להמליץ על אשר התכנית הנ"ל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

אישור תכנית זה. 4260
הועדה הנוחזיונו לתכנון ולבניה החל
ביום 14.7.91 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה ל:..... *(Signature)*

(Large handwritten signature)