

תכנית מס' 4294

שינוי מס' 2/91 לתכנית מס' 2803.

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4294 שנוי מס' 2/91

לתכנית מס' 2803 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות

התכנית). גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250

(להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, 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-1060 מ"ר.5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' תל ארזה, רח' כי-טוב מס' 8.

גוש 30101, מגרש מס' 13 וחלק ממגרש מס' 18 עפ"י

תכנית 2803.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) חלוקת מגרש מס' 13 עפ"י תכנית 2803 לשני מגרשים

בניה חדשים.

(ב) קביעת בינוי בהתאם לנספח בינוי.

(ג) קביעת אחוזי הבניה המירבניים במגרש חדש מס' 1

ל-102.3% ובמגרש חדש מס' 2 ל-98.7%.

(ד) שינוי קו בנין צפוני וקו בנין דרומי במגרש חדש

מס' 1 מ-5 מ' ל-3.80 מ' ושינוי קו בנין מערבי

במגרש חדש מס' 2 מ-5 מ' לקו בנין 0 (אפס).

(ה) קביעת קו בנין אפס לחניה תת קרקעית במגרש חדש

מס' 1 וקביעת קו בנין אפס בחנית הדרומית של

מגרש חדש מס' 2.

(ו) התרת בניה בקיר משותף בין מגרשים חדשים מס' 1

1-2.

(ז) קביעת חנית מסחרית.

(ח) קביעת שטח לחניה עם זיקת הנאה לציבור.

(ט) קביעת הוראות בדבר בנין להריסה.

(י) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר

המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות

השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות

שבתכנית מס' 2803 וההוראות שבתכנית מס' 4294 זו.

8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועל פי סעיף 7) לחוק

התכנון והבניה כי הבינוי שעל פי התכנית ממצה את

אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל

תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת

מרווחים, או תוספת שטחי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו

תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1)

לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז -

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין
 הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט, והן בנספח
 הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט
 באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר
 אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות
 המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 2: השטח הצבוע בתשריט בעבע כחול הוא אזור מגורים 2

וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2803
 לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

(א) הבינוי במגרשים חדשים מס' 1 ו-2 יהיה בהתאם
 לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים
 בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובקו נקודותיים
 בטוש אדום לחניה תת קרקעית.

(ב) תותר בניה בקיר משותף בין מגרשים חדשים מס' 1
 ו-2, במידה שהבניה במגרש חדש מס' 1 ובמגרש חדש
 מס' 2 לא תבנה בהינף אחד, יצופה הקיר המשותף
 באבן.

(ג) אחוזי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 1 הם
 102.8% ובמגרש חדש מס' 2 הם 98.7%.

(ד) הבינוי במגרש חדש מס' 2 הינו מנחה בלבד, למעט
 ההוראות המחייבות לגבי קוי בנין, אחוזי בניה
 וגובה בניה המפורטות בנספח מס' 1 ובסעיפים
 10(א) ו-10(ג) לעיל.

(ה) לא יוצבו כל מערכות חיצוניות מחוץ לשטח
 החנויות בקומת הכניסה.

(ו) תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 1 הוא הגשת
 חוות דעת אקוסטית ע"י מְגִישֵׁי הבקשה להיתר ועל

חשבונם. לאישור האגף לאיכות הסביבה. ודבר פתרונות למניעת מעבר רעש מן החנויות בקומת הכניסה לקומות העליונות. ביצוע הפתרונות. כאמור לעיל. יהא על מגישו הבקשה להיתר ועל חשבונם. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. (ז) ראה סעיף 13 להלן.

(ח) הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים בלתי מהותיים במגרש מס' 1 ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הקומות. ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

(ט) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש. הבניה באבן נסורה. חלקה (ללא סיתות) אסורה.

11. חנית מסחרית: (א) החנית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חנית מסחרית. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2803 לגבי חנית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין. אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים. שילוט. התש"ם - 1980.

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

13. 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 במגרש חדש מס' 1 תהיה בחלקה תתי קרקעית¹⁰
ובחלקה על קרקעית בהתאם למסומן בנספח מס' 1
ובמפורט להלן.

(ג) השטח המסומן בתשריט בקנים שתי וערב ברקע הוא
שטח של חניה פרטית עם זיקת הנאה לציבור ותרשם
על כך הערת אזהרה בספרו המקרקעין ע"י מגישי
הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם כתנאי
למתן היתר בניה.

(ד) ביצוע החניה כאמור לעיל לרבות ריצופה באבן
משולבת. יהא על מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ובתאום עם האגף
להסדרי תנועה.

לא ינתן טופס 4 למגרש חדש מס' 1 עד לביצוע
האמור לעיל.

(ה) החניה לבנין במגרש חדש מס' 2 תהיה בקומת
עמודים ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

14. בנין להריסה:
הבנין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה, ויהרס
ע"י בעלי המקרקעין של מגרש חדש 2, ועל חשבונם.
לפני כל תחילת בניה בשטח מגרש חדש מס' 2.

15. דרכים:
תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך
ציבורית קיימת או מאושרת.

16. הפקעה:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם
להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית, יפעל
חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע
בספרי האחוזה על ידו מגישי התכנית ועל חשבונם.

18. 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 לשכת 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 רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט
בכו מרוסק בטוש כחול ובהתאם לטבלת השטחים
שבתשריט.

19. 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, ובאישור רשויות התכנון. תחנת
הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

20. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה
מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה
נוספת כל שהיא.

21. קולטי שמש על הגג: (א) בגנות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש.

בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22. 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.

23. 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 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 שיוגרם 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 יכתו כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

חתימת בעלי הקרקע: לוגסי סידני, ע"י מיופה כוח עו"ד שלמה סירקיס

רח' רמבן 57, ירושלים. טל: 02-632003

דוד באומגרטרן, לאה קסטנר, זאב פישמן

בתי ורשא 31 ירושלים. טל. 02-370307

ארטיק תחיה בע"מ

רח' ביטוב 8 תל ארזה ירושלים. טל. 02-821308

חתימת מגיש התכנית: עו"ד ש. סירקיס - כמיופה כוח של סידני לוגסי

רח' רמבן 57 ירושלים. טל. 02-632003

ביקסון ברדור - אדריכלים

חתימת המתכנן:

רח' הרצוג 71 ירושלים 92622

טל: 02-785341

ביקסון בר-דור
אדריכלים
הרצוג 71, ירושלים 92622
טל. 02-785341

15.6.92

תאריך:

משרד הנדסה ומכשירים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 2994

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 2.12.92 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

משרד הבניה במחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 2994

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 5-04-1992 הפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
הכנית מס' 2994
החליטה בשיבחה מיום 24.11.91
להכליק על אשר החכנית הניל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מנהל העיר