

מתח ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4991

שינוי מס' 14 /95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1 לתכנית מס' 3561

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4991, שינוי מס' 14/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 14 /96 לתכנית מס' 3561. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 250: 1 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 100: 1 (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- 1820 מ"ר
5. מקום התכנית: מרכז העיר, רח' שמואל הנגיד מס' 19, גוש 30042 חלקות 67,69. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד ולשטח פתוח ציבורי.
ב. קביעת בינוי לסגירת קומת עמודים קיימת לשם תוספת ארבע יחידות דיור חדשות בהתאם לנספח הבינוי.
ג. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל-3394 מ"ר, מתוכם 350 מ"ר שטחי הבניה המירביים לתוספת כאמור.
ד. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-4 קומות ל-5 קומות.

- ה. קביעת קווי הבנין המירביים לתוספת הבניה, כאמור.
ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
ז. חלוקה מחדש.

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' 3561, וההוראות שבתכנית מס' 4991 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, וכן ההוראות הבאות:
א. תתור סגירת קומת עמודים קיימת לשם תוספת ארבע יחידות דיור חדשות לבנין, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ב. שטחי הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הם כמפורט להלן:

סה"כ מ"ר			שטחי שרות (מ"ר)			שטחים לשימושים עיקריים (מ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	מפלס
283.00	—	283.00	283.00	—	283.00	—	—	—	מתחת למפלס ה-0.00±
3111.00	350.00	2761.00	142.80	—	142.80	2968.20	350.00	2618.2	מעל למפלס ה-0.00±
3394.00	350.00	3044.00	425.80		425.80	2968.20	350.00	2618.2	סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה. שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המירבי יהיה 5 קומות.

ד. הבניה תהיה באבן טבעית מרזבעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

ה. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח מגרש חדש מס' 2 לאשור אגף הגננות, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט יכלול בין היתר פינת ישיבה, פחי אשפה, פרוגולה, תאורה, עצים בוגרים ומערכת השקיה תת קרקעית.

ביצוע בפועל של פיתוח שטח מגרש מס' 2 יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1, ולא ינתן טופס 4 לתוספת הבניה המבוקשת, אלא לאחר השלמת הפיתוח, כאמור, לשביעות רצון אגף הגננות בעיריית ירושלים.

2. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1. הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.

3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות העתיקות.

4. ראה סעיף 11 להלן.

1. תוספת הבניה, כאמור, תיבנה בהינף אחד בלבד.

2. כל נזק שייגרם בעקבות תוספת הבנייה למערכות התשתית יתוקן על ידי ועל חשבון היזם.

3. המעבריים המשמשים ליציאה מחדר המדרגות לגינות בחזית המזרחית של הבניין ישמשו לטובת דיירי הבניין כולו.

10. שטח פתוח ציבורי: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

ב. ראה סעיף 9 (ה) 1 לעיל.

11. 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 לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

- ב. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור תוספת הבניה שתוקם במגרש הבניה ברח' שמואל הנגיד 19 (גוש 30042, חלקה 67) יוכשרו ויותקנו בחניון ציבורי שיוקם על פי תכנית מאושרת בסמיכות מקום, כפי שייקבע ע"י העיריה (להלן: החניון הציבורי).
- ג. החניון הציבורי יהא פתוח לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.
- ד. בעלי הקרקע, הידועה כחלקה 67 בגוש 30042 אשר ברח' שמואל הנגיד 19 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שייקבעו ע"י העיריה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור תוספת הבניה שתוקם במגרש.
- ה. הסכומים ישולמו לעיריה לקראת וכתנאי לקבלת היתר הבניה, ולא יינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.
- ו. החניון הציבורי שיבנה יהיה חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב. הבעלות, ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

12. דרכים: תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

13. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי 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 זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה 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 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 ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

16. תחנת שנאים: אין צורך בתחנת שנאים בשטח התכנית.

17. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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 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 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 בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. ביצוע כל העבודות כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

[Handwritten signatures]

יעקובי אמנון ת.ז. 000872234

רח' הרצוג 71 י-ם 92622 טל: 050-348070

יעקובי מאיר ת.ז. 054702170

רח' הרצוג 71 י-ם 92622 טל: 050-348070

הס יעקב ת.ז. 2512246

רח' יהושפט 11 י-ם 93152 טל: 02-662914

[Handwritten signature]
צ'כ' י'ק'ג

בריק קרן ת.ז. 32451361

רח' אברהם גרנות 1, י-ם 93706 טל: 02-557128

חתימת המתכנן: ביקסון בר-דוד אדריכלים - יואל בר-דוד

רח' הרצוג 71 ירושלים 92622

טל: 02-785341 ת.ז. 0007566

ביקסון בר-דוד
אדריכלים
צ'כ' י'ק'ג
92622 ירושלים 71

תאריך: 15.11.97
משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4991
הועדה הממוזעת החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2319 ביום 7.6.97
סגן נכ"ל תכנון
חיה הועדה