

שינוי מס' 22/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4295 שנוי מס' 22/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (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 לתוספת 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-990 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מאה שערים, רח' עין יעקב מס' 24 פינת רח' בעל התניא. גוש 30063 חלקות 121, 122, 123 חלקים מחלקות 236, 240, 241. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
(ב) קביעת בינזוי לתוספת קומה חלקית וגג רעפים מעל

לקומת חנויות קיימת וקומת מגורים קיימת בבנין
שבחלקות 122 ו-123, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת שטחי בניה מירביים בשטח מגרש חדש מס' 1
תוך הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-150%
ל-255.5%.

(ד) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה בחלקה 121 בגוש
30063.

(ה) איחוד חלקות 122 ו-123 בגוש 30063 למגרש אחד.

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' 4295 זו.

8. 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.

9. אזור מסחרי מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים
ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה
ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן
ההוראות הבאות:

(א) תותר תוספת קומה חלקית וגג רעפים מעל קומת
חנויות קיימת וקומת מגורים קיימת, בהתאם לנספח
מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו
נקודה בטוש אדום ובקו נקודותיים בטוש אדום
למרפסות.

(ב) סה"כ שטחי הבניה המירביים לשימושים

עיקריים יהיו: 845.57 מ"ר

סה"כ שטחי הבניה המירביים לחלקי

שרות יהיו: 89.16 מ"ר

סה"כ שטחי הבניה יהיו: 934.73 מ"ר

שהם 255.5% משטח מגרש חדש מסי 1.

(ג) לא יותר כל שימוש בקומה שמתחת לגג הרעפים

ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

לאבטחת האמור לעיל יינתן כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

(ד) תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת המבנה הקיים בחלקה 121, והמותחם בקו צהוב בתשריט, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ישופצו, יבוקו ויוחזרו למצבן המקורי חזיתות הבנין הקיים והמדרגות בחצרות הפנימיות בכפוף למפורט בסעיפים 10 (ח) (ט) (י) להלן, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע האמור לעיל יהא תנאי לקבלת טופס 4.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ישוקמו המדרגות הקיימות מסביב לבנין בכפוף למפורט בסעיף 10 (יא) להלן, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע האמור לעיל יהא תנאי לקבלת טופס 4.

(ז) ראה סעיף 10 להלן.

(ח) לא תותר סגירת מרפסות.

(ט) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

10. הוראות בניה: (א) הבניה תהיה באבן מיזי יהודי מסותתת למלבנים,

בהתאם לסוג לגוון לסיתות ולכיחול אבן הבנין הקיים.

(ב) מסגרות הפתחים ייבנו באבן מיזי לבנה בסיתות מוטבה עדין וללא זמלה - בדוגמת הקיים.

(ג) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה. לא תותר בנית פינות באבן נסורה בעובי 5 ס"מ.

(ד) רוחב המסגרות לפתחים יהיה 20 ס"מ באלמנטים האנכיים (מזוזות) ו-25 ס"מ (כגובה השורות) לאדנים ולמשקופים האופקיים. משקופים ואדנים ייבנו משתי אבנים. המסגרות יבלטו 5 ס"מ ממישור הקיר.

עומק חשפים אדנים ומשקופים יהיה 15 ס"מ מינימום ובסיתות מוטבה.

(ה) הבנין יכוחל כולו בכוחלה שקוע בהיר (ממלט לבן) כדוגמת הקיים.

(ו) גג הרעפים יבוצע מרעפי מרסיי אדומים.

(ז) מרפסות הזיז יבוצעו ביציקת משטח בטון גלוי בגובה 25 ס"מ בחזית, ומעליו מעקה מתכת שקוף מסורתי.

(ח) חזיתות הקומות הקיימות והמדרגות בחצרות הפנימיות ינוקו וישופצו, כולל הסדרת צנרת חיצונית של מים חשמל וטלפון.

(ט) דלתות וסורגי החנויות ישופצו וייצבעו מחדש בצורה אחידה.

(י) גגוני הפח המאולתרים לחנויות יפורקו, ובמקומם יותקנו, לפי הצורך, גגונים לפי פרט סטנדרטי מלנחות P.V.C גליים במסגרות פורפילי מתכת מלבניים.

(יא) המדרכות מסביב לבנין ישוקמו לרבות הגבהת אבני השפה והשלמתן מאבן טבעית כדוגמת הקוים. המדרכות ירוצפו באבני בטון משתלבות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

11. אזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וההוראות הבאות:

(א) ראה סעיף 9 (ד) לעיל.

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

12. חניה פרטית: 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.

13. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ח' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עתקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין

בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי יסעיף.
125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה
המחוזית אלא אם כן תעוררנה שאלות ע"י רשם
המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו
לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) החלוקה תהיה בגבולות החלוקה החדשה המסומנים
בתשריט בקו מקוטע כחול.

(ד) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות
עיריית ירושלים על פי החלוקה החדשה שנקבעה
בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה גדר
וחפץ.

16. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו 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,
ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה
גדר וחפץ.

17. 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.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא

תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש,

בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. 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.

21. 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 מרכזיות 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 ביו

על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו

חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, ולצורך

זה ינתן כתב התחיבות 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 הפרקע ומגישי התכנית: דוד שלזינגר *דוד שלזינגר*
רח"א חינוכם 12 ירושלים טל. 02-283638

משה דוד דיאמנט *משה דוד דיאמנט*
רח"א חברת ש"ס 34, ירושלים.

נחמיה חשין *נחמיה חשין*
רח"א יוסף גרשון, ירושלים.

בנימין נויפלד *בנימין נויפלד*
בתי אונגרין, ירושלים.

שמואל אטינגר *שמואל אטינגר*
רח"א בהר"ן 1, ירושלים.

משה דב פערל *משה דב פערל*
בתי אונגרין, ירושלים.

אלתר יוסף רוטמן *אלתר יוסף רוטמן*
רח"א חיים עוזר 12, ירושלים.

חתימת המתכנן:

ביקסון ברדור - אדריכלים

רח"א הרצוג 71 ירושלים 92622

טל: 02-785341

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

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

אישור תכנית מס. *אש*

25.8.94 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום *25.8.94* לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס' *4295*
החליטה בישיבתה מיום *16.6.94*
להמליץ על אשר התכנית הנ"ל
למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בד"ח

תאריך *16.6.94*
כהנדס *אש*