

שינוי מס' 42/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 4231, שנוי מס' 42/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט ערוך רק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), ותכנית בינוי ופיתוח ערוכה בחוברת בק.נ.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- 880 מ"ר.
5. מקום התכנית : ירושלים רח' הנביאים מס' 50, גוש 30061, חלקה 12.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית :
 - (א) שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
 - (ב) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה במגרש חדש מס' 1 מ-90% ל-107%.
 - (ג) קביעת הוראות בינוי לתוספת אגף ולתוספת 2 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים בתחום לנספח הבינוי.
 - (ד) תחנת שמוש בחלל גג הרעפים למגורים.
 - (ה) קביעת הוראות בגין עצים לשמור.
 - (ו) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
 - (ז) קביעת הוראות בגין גדר להעתקה.
 - (ח) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפירות 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' 4231 זר.
8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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.
9. אזור מגורים 2 מיוחד : השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מגורים 2 וההוראות הבאות:
- (א) תותר תוספת אגף ותוספת שתי קומות וגג רעפים מעל קומה קיימת בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) סה"כ אחוזי הבניה במגרש חדש מס' 1 הם 107% במקום 90% המותרים.
- (ג) הועדה המקומית, תהא רשאית באישור הועדה המחוזית, להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת הגובה המירבי ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין.
- (ד) יותר שמוש בחלל גג הרעפים למגורים בהתאם לנספח מס' 1.
- (ה) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסולתת מאותו סוג, גוון, סידור וכיחול הבניין הקיים. יותר השימוש, באלמנטים ארכיטקטוניים ניבחרים במתכת וזכוכית כמפורט בנספח מספר 1.
- (ו) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת השמל בנוגע לחבור שנאים בכפוף לאמור בסעיף 18 לבלן.
- (ז) ראה סעיף 11 להלן.

בעלי הקרקע במגרש חדש מס' 1 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת 3.8 מקומות חניה במתחם מע"צ (גוש 30061 חלקות 8 ו-92), בהתאם למספר מקומות חניה הדרושים עפ"י התקן עבור בנייתו של המגרש החדש מס' 1.

לחילופין, רשאית הוועדה המקומית לאשר חניה חליפית שוות ערך, ובתנאי שיוכיחו מגישי התכנית כי חניה כזו מצויה ברשותם בסמוך, וימסרו התחייבות על כך להנחת דעתו של היועץ המשפטי של העירייה.

הסכומים האמורים או לחילופין ההתחייבות האמורה, ימסרו לעירייה לאחר אישור תכנית זו.

לא ינתן היתר בניה במגרש חדש מס' 1 כל עוד לא שולמו הסכומים כאמור או נמסרה ההתחייבות כאמור.

10. חניה פרטית

הגדר והמבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הקרקע של מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם לפי כל תחילת בניה בשטח.

11. מבנים וגדרות להריסה

הגדר המסומנת בקוים אלכסוניים אדום וצהוב מיועדת להעמקה. לעת הרחבת רחוב הנביאים, תועמק הגדר אל גבול מגרש מס' 1 ותשוקם בשלמותה ע"י בעלי הקרקע של מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.

12. גדר להעמקה

העצים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ולא תותר עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.

13. עץ לשימור

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת להרחבת רחוב הנביאים.

14. חרכים

(ב) ראה סעיפים 11-13 לעיל.

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י בעלי הקרקע של מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזקה על ידם ועל חשבונם.

15. ביצוע התכנית

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ו' 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 התעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.

16. חלוקה חדשה

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.



17. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ לעת הרוחב רחוב הנביאים.

18. 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 ובאשרור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

19. אנטנות רדיו וטלוויזיה : בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד וצלחת קליטה אחת בלבד, ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. קולטי שמש : (א) בגג השטוח תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשר 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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. 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 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 יתיקנו 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 הנזק 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 ינחן 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.

ח. מגישי התכנית הנ"ל :
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

חתימת המתכנן

ארי אברהמי עדנה גירון אדריכלים

רח' יד חרוצים 4 ירושלים ת.ד. 8497 טלפון - 02-719129

ארי אברהמי, אדריכל
רח' יד חרוצים 4
ת ד 8497 י-ט 91083
טל: 719129, 722210

תאריך: 1 אפריל 1993

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ירושלים
מס' תכנית: 5231
תאריך: 10.3.93
שם המבקש: ארי אברהמי עדנה גירון
שם המעביר: ארי אברהמי עדנה גירון
מס' תכנית: 5231
תאריך: 10.3.93

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ירושלים
מס' תכנית: 5231
תאריך: 10.3.93
שם המבקש: ארי אברהמי עדנה גירון
שם המעביר: ארי אברהמי עדנה גירון
מס' תכנית: 5231
תאריך: 10.3.93

ארי אברהמי עדנה גירון
6/2/93