

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 1444 א
 שינוי מס' 1/91 לתכניות מס' 1444, 1553 ו-1658
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 1444 א', שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1444, 1553 ו-1658 (להלן: "התכנית")
2. מסמכי התכנית:
 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ. 1:250 (להלן: "התשריט") וגיליון אחד של תכנית בינוי ופתוח, הערוך בקנ"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:
 3.751 דונם.
5. מקום התכנית:
 ירושלים, שכונת גבעת שאול, רח' כנפי נשרים 8, גוש 30151 חלק מחלקה 112, גוש 30168 חלק מחלקה 81, גוש 30261 חלקות 62, 63.
 הכל על פי הגבולות במסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א). שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 - (ב). חלוקת חלקה 62 בגוש 30261 לשני מגרשי בניה ולדרך.
 - (ג). שנוי הבינוי המאושר לגבי בנין מס' 1 שעל פי תכנית מס' 1444 וקביעת בניו להקמת קומה מסחרית, ומעליה 3 קומות מגורים, בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ד). בטול החניה המאושרת בקומת הקרקע שבחזית בנין מס' 1 שעל פי תכנית מס' 1444 וקביעת חזית מסחרית במקומה.
 - (ה). התווית דרך חדשה וקביעת הוראות בגין ביצועה.
 - (ו). קביעת שטחים לחניה פרטית ולחניה ציבורית.
 - (ז). קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור, והוראות לביצועו.
 - (ח). קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

7. כפיפות לבניה:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית של ירושלים (להלן "תכנית המתאר") לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1444 וההוראות שבתכנית מס' 1444א' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על השטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1444 לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

(א). הבינוי והפיתוח במגרש חדש מס' 1 יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם להוראות המפורטות להלן:

1. מס' הקומות המירבי יהא ארבע קומות מעל קומת מקלט ומחסנים.
בקומת הקרקע בחזית הקדמית של הבנין תותר חזית מסחרית (חנויות), כאמור בסעיף 10 להלן.
2. שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 1 יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
תותר תוספת גלריה בקומת החנויות קומת הקרקע ובלבד ששטחה לא יעלה על 40% משטח החנויות, הכל כמפורט בנספח מס' 1.
3. חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותחת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
4. תנאי למתן טופס 4 לאיכלוס החנויות בקומת הקרקע הינו תאום ואישור האגף לאיכות הסביבה בדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים סביבתיים ותיאום המחלקה לרישוי עסקים, הכל בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של הדרך שממערב למגרש חדש מס' 1, של רח' כנפי נשרים שבתחום התכנית ושל הדרך בגבולו הצפון מערבי של המגרש, לרבות שטחי החניות הציבוריות בתחומם ולרבות שטח המדרכה החדשה שבתחום מגרש חדש מס' 1, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור אגף הדרכים.
בצוע הדרכים והחניות הציבוריות יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וכתנאי למתן טופס 4 בשטח מגרש חדש מס' 1.
לאבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית ערבות כספית בסכום שיקבע ע"י היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1.

6. השטח הצבוע בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור.
לא תותר סגירתו ויובטח בו מעבר חופשי וחניה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש. להבטחת האמור לעיל תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1.

7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרש חדש מס' 1 יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, תאי טלפון קיימים בשטח הדרך הדרומית (רח' כנפי נשרים), בתיאום עם חברת בזק.

(ב). כל יתר הוראות תכנית מס' 1444, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 1444 א' זו, ממשיכות לחול.

10. חזית מסחרית: החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי חזית מסחרית וכן ההוראות הבאות:

(א) לא יותר שימוש של בתי אוכל מכל סוג שהוא (מסעדה, בית קפה, מכולת, סופרמרקט וכדומה) ולא תותר כל מכירה/הכנה/בישול של כל מזון שהוא בשטח החזית המסחרית.

(ב) בנוי החזית המסחרית יהא כמפורט בנספח מס' 1. תותר תוספת קומת גלריה, כאמור בסעיף 9(א) 2 לעיל.

(ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט התש"ם 1980.

(ד) שילוט החנויות בקומת הקרקע וסוככים, במידה ויוחקנו, יבוצעו בתוך פתחי הקשת באופן שפרטי האבן לא יוסתרו. פתרון השילוט והסורגים יאושרו על ידי אגף הרישוי בעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה.

(א) חניה: השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב הם שטחים לחניה ציבורית.
תכנון וביצוע החניה הציבורית יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בסעיף 9(א) 5 לעיל.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

(ג) החניה במגרשים חדשים 1 ו- 2 תהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
כל מקומות החניה בשטח מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 ישמשו את דיירי מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 גם יחד.

(ד) תותר הצבת מחסום בכניסה לשטח החניות המיועדות לשמוש הדיירים במגרשים חדשים מס' 1 ו- 2.

(ה) ראה סעיף 9(א) 6 לעיל.

12. מדרגות וגדר: הגדרות והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן, יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים על דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

(ג) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

(ד) ראה סעיף 9 (א) 5 וסעיף 11 לעיל.

14. בצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראת חלוקה חדשה עפ"י סימן ד' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית. אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת מסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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

(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 שנקבעה בתכנית זו, 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.

17. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד 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 טלביזיה: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

20. 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, אלא לאחר 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 בבצוע הנ"ל וכדומה, (להלן "עבודות התשתית") שייקבעו על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה יינתן כתב ערבות 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: הצדקות המאוחדות ת"ת ישיבת עץ חיים וביקור חולים.
(שם, כתובת, מיקוד, טל') בן יהודה 1 ירושלים, 244672, 228777 - 02.

צבי הניג
עורך דין ונוטריון
רמב"ן ירושלים

חתימת מגישי התכנית: פמיני ציון ובניו בע"מ, הצדקות המאוחדות ת"ת ישיבת
עץ חיים וביקור חולים.

צבי הניג
עורך דין ונוטריון
244672 ירושלים

(שם, כתובת, מיקוד, טל') רח' כנפי נשרים 10 ירושלים 95464, 244672, 228777 - 02.
בן יהודה 1, ירושלים

פמיני ציון ובניו בע"מ
חברה לבנין
טשניחובסקי 35 ירושלים
טל. 664724 660139

חתימת המתכנן: יצחק קליינברג, אדריכל.

(שם, כתובת, מיקוד, טל') בן יהודה 23, 252822 - 02.

יצחק קליינברג, אדריכל
רח' ברייהודה 1, ירושלים
244672 - 228777

תאריך: 15/03/94

נרשון מאק, עורך דין
רח' ברייהודה 1, ירושלים
244672 - 228777

העין האומנת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
1965-הבניה תשכ"ה-1965
ז'יטור' תכנית מס. 24593
הועדה המוחדרת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.4.93
לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
נ"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תכנית מס' 24593
החליטה בשיבתה ניום 26.4.93
מליץ על אישור התכנית הנ"ל
למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בדו"ח
מנהל האש

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
ה מס'
סה בשיבתה ניום
ליץ על אישור התכנית הנ"ל להסקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח
מנהל האש
ישב ראש

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.