

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת מס' 4963

שינוי 4/95 לתכנית המתאר המקומית ירושלים

ושינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3423
(שינוי תכנית מתאר מקומית ירושלים)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4963. שינוי 4/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. שינוי 1/95 לתכנית מס' 3423. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, 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-919.0 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי רחביה, רח' שד' בן-מימון 46. גוש 30025 חלקה 29 וחלק מחלקה 192. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לשטח למוסד ולדרך.
ב. קביעת השימוש המותר בשטח המוסד למכון לחקר ההיסטוריה.
ג. קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בגג הרעפים ולסגירת מרפסת בהתאם לנספח הבינוי.
ד. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 כ-507.56 מ"ר.
ה. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
ו. הרחבת קטע מרח' אוסישקין.
ז. קביעת הוראות בדבר בנינים להריסה.
ח. חלוקה חדשה.
7. כפופות 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' 3423 ו-1233 וההוראות שבתכנית מס' 4963 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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7)) לחוק התכנון והבניה, כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצא את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנה מרווחים שלא בהתאם לתכנית 4963 זו תהווה סטיה ניכרת על פי סעיף 1(1) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1976.

10. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
 א. בשטח זה יוקם מכון לחקר ההיסטוריה.
 ב. על שטח זה חלות כל הוראות תכנית השימור מס' 3423 לגבי בנינים בעלי ערך אדריכלי ו/או היסטורי, למעט ההוראות המפורטות להלן.
 ג. תותר תוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 ד. תותר סגירת מרפסת קיימת בחזית המערבית של הבנין הקיים בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
 ה. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	חלקי שירות במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר	
(18.96)	(18.96)		שטחים מתחת למפלס ה-0.00
507.56	87.05	420.51	שטחים מעל למפלס ה-0.00
507.56	87.05	420.51	סה"כ

הערות לטבלה:

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

הוראות בניה

- הבניה תהא מטיח כדוגמת הטיח המקורי.
- גג הבנין יבנה ממתכת (נחושת או פח אבץ או אלומיניום צבוע דמוי נחושת).
- חלונות הבנין יבנו מאלומיניום או מעץ.
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הבניה, כאמור, ישוקם טיח הבנין הקיים כדוגמת הטיח המסורתי המקורי של הבנין.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר; פירוט גינון ונטיעות, קביעת עצים לשימור, תכנון מערכת השקיה, שיקום הגן הקיים שמסביב לבנין, וכדומה.
- ביצוע הפיתוח בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר.
2. תיאום עם אגף התברואה.
3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
4. תיאום עם המועצה לשימור אתרים בדבר תיעוד היסטורי של הבנין הקיים.
- ח. מודגש בזאת כי הקמת תוספת הבניה המבוקשת בתכנית זו אינה מותנית בביצוע הרחבת רח' אוסישקין כמפורט בתכנית.
- ט. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

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.

11. חניה פרטית:

- א. המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.
- ב. למרות האמור לעיל, הריסת המבנה שבתחום הרחבת הדרך כמסומן בתשריט, תבוצע בעת הרחבת הדרך.

12. בנין להריסה:

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
- ג. ראה סעיף 10 ח' לעיל.

13. דרכים:

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.

14. הפקעה:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. ביצוע התכנית:

- 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 ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

16. חלוקה חדשה:

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1969 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

17. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות טלוויזיה בכל הבנין תבוצע אנטה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

19. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

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, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית: מגישי התכנית/ 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.

מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין מגישי התכנית 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 באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר הבניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

12. חתימות:

~~עצמאי~~

חתימת בעלי הקרקע: החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

חב' עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
שד' שאול המלך 39, תל-אביב 64928, טל': 03-6931545

Handwritten signature

חתימת מגישי התכנית:

עמותת "יד לוי אשכול" - ע"י אהרון אוזן ת.ז.
חב' "אופרופירים", בית אסיה, תל-אביב, טל': 03-6910195

בוגוד-פיגרדו
אדריכלים-מתכנני ערים
רח' רמב"ן 61, טל. 02-633340
ירושלים 92268

Handwritten signature

חתימת המתכנן:

פטר בוגוד - יוניס פיגרדו - אדריכלים ומתכנני ערים
רח' רמב"ן 61, ירושלים 92268, טל': 02-633340

3/12/96

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4963
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1146 ביום 12/3/96
סמנכ"ל תכנון

אשכול 315
אשכול
412