



1807081

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4206

שינוי מס' 29/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/90 לתכנית שיכון ציבורי 5/06/4

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4206, שינוי מס' 29/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/90 לתכנית שיכון ציבורי 5/06/4 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנה מידה 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-4,180 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת קטמון ט', רחוב רבי צדוק מס' 13, 11, 15, גוש 30199 חלקות 20, 21, 23. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3-4 קומות ומשטח פתוח ציבורי לאזור מגורים מיוחד.

(ב) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3-4 קומות ל-4 קומות מעל קומת מחסנים בהתאם לבניינים הקיימים בשטח.

(ג) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הצפונית והדרומית של הבניינים הקיימים בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) הגדלת סה"כ שטחי הבניה בכל בנין ב-547 מ"ר למגורים וב-109 מ"ר למחסנים ובסה"כ בשלושת הבניינים ב-1,641 מ"ר למגורים וב-327 מ"ר למחסנים.

(ה) שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.

(ו) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

(ז) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5/06/4 ובתכנית מס' 4206 זו.

כל הוראות תכנית מס' 4206 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכול שינוי בהוראות התכנית יראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

8. הקלה:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינו עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

10. איזור מגורים מיוחד:

(א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הצפונית והדרומית של הבניינים הקיימים ברח' רבי צדוק 11 13 ו-15 בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) סה"כ שטח תוספות הבניה בכל בנין הוא 547 מ"ר למגורים ו-109 מ"ר למחסנים. (סה"כ שטח תוספות הבניה בכל שלושת הבניינים הוא 1,641 מ"ר למגורים ו-327 מ"ר למחסנים).

(ג) הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה כולל כל מרכיבי הבניה המופיעים בנספחי הבינוי, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה אחד לביצוע בו-זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע על ידי הוועדה המקומית.

(ד) לא תותר הגדלה של מספר יחידות הדיור בכל אחד מן הבניינים.

(ה) תוספות הבניה תיבננה מחומר הבניה הקיים - בטון חשוף וציפוי חרס קלוי כמפורט בנספח מס' 1. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטי חזית כגון עיבוד חלונות, סוגי מעקות, סוגי תריסים וסורגים וכיו"ב.

הוועדה 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.

11. חניה פרטית:

הגדרות המסומנות בקו צהוב מיועדות להריסה ותהרסנה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל בניה בשטח נשוא הבקשה.

12. גדר להריסה:

(א) העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל בניה בשטח נשוא הבקשה.
(ב) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום בין אגף הגננות ובין מגישי הבקשה להיתר בדבר שתילת עצים חדשים. שתילת העצים תהא על מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

13. עץ לעקירה:

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 הבניה.

14. תחנת טרנספורמציה:

בכל בנין תותר הקמתה של אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

15. אנטנת רדיו וטלוויזיה:

(א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדו-י שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. קולטי שמש על הגג:

(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.

17. היטל השבחה:

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 ובסמוד 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 שיגרם 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.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34, ירושלים 94585
טל' 02-254121

אין לנהל התחייבות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מודעה בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

עמוס המרמן
אדריכל המחוז
מ.מ.י. - מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

09-10-1991

חב' "פרזות", רח' ירמיהו פינת הצבי, ירושלים 93716
טל' 02-388141

פרזות

חתימה: חברה פרזות ע"מ
לשכון ירושלים בע"מ

חתימת המתכנן:

אהוד הלוי, אדריכל, רח' בוסתנאי 14, ירושלים 93229
טל' 02-664817

אהוד הלוי
אדריכל ואחראי ערים
רח' בוסתנאי 14, ירושלים
פיקוד 93229-טל 661124

חתימה: א.ה.ל.
תאריך: 16.10.91

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 4206
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2 תאי 1991
החליטה לאשר את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
תכנית מס' 4206
החליטה בישיבתה מיום 4.12.90
להמליץ על אישור התכנית תב"ל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדרך
מנכ"ס העיר

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 4206
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1 אפר 1992 לאשר את התכנית
יור"ר הועדה המחוזית

א.ה.ל.
1576