

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4235 א
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4235 א
שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 4235
(להלן: התכנית)

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי 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-603 מ"ר.

5. מקום התכנית

ירושלים, שכ' גילה, רח' אריה בן אליעזר, גוש 28046, חלקה מס' 60, חלקי חלקות 58, ו-42.
שטח בין קוארדינטות אורך 168600 - 168650
לבין קוארדינטות רוחב 126980 - 127030

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

- א. קביעת בינוי לתוספת בניה לקיוסק קיים ובנית מדרגות חדשות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים.
- ב. שינוי בקוי הבנין המאושרים וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה האמורות לעיל.
- ג. קביעת שטחי הבניה המיירבים לקיוסק ל- 26.37 מ"ר, מתוכם 11.27 מ"ר שטחי תוספת הבניה כאמור.
- ד. קביעת הוראות בגין מדרגות וגדר להריסה.
- ה. חלוקה חדשה.

7. כפיפות 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' 4235 וההוראות שבתכנית מס' 4235 א זו.

8. הוראות התכנית

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

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על השטח הזה ההוראות הבאות:

- א. מודגש בזאת כי הוראות תכנית מתאר לגבי אזור מסחרי לא חלות על שטח זה.
- ב. תותר תוספת בניה לקיוסק קיים בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. תותר הקמת מדרגות חדשות, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט, בקו נקודתיים בטוש אדום.
- ד. שטחי הבניה המירביים לקיוסק הם 26.37 מ"ר, מתוכם 11.27 מ"ר שטחי הבניה לתוספת הבניה כאמור.
- ה. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.
- ו. תנאים למתן היתר הבניה:
 1. אישור תכנית חלוקה לצרכי רישום, כאמור בסעיפים 15-17, להלן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
 2. הריסת המדרגות והגדר המותחמים בתשריט ובנספח בקו צהוב ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, כאמור בסעיף 12 להלן.
 - ז. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

10. שטח לבנין ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מו תחת בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מס' 4235 לגבי שטח לבנין ציבורי.

11. עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

12. חניה

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

13. גדר ומדרגות להריסה

הגדר והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח.

14. דרכים

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

15. ביצוע התכנית

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

16. חלוקה חדשה

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימון ז' 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 ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, בשטח התחום בתשריט בקו מקוטע כחול.

17. הפקעה

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית הראשית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

18. 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.

19. 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.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או
תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות
הכרוכות בביצוע המ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין
ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים 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 במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של
היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון והוסמכות. התחייבנו הינה לצרכי תכנון בלבד,
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים
בנינו, ואין תחייבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה וצפוי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתחייבתנו על התכנית הכרה או

29-05-1997

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור וצפוי כל דין,
שכן תחייבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34, ירושלים
טל' 6254121 מיקוד 94230

חתימת מגישי התכנית:

בן מרדכי יצחק, סן-מרטין 801/11, ירושלים
ת.ז. 5124504
טל' 6791122 מיקוד 93341

חתימת המתכנן:

ש. בלום אדריכל ומתכנן ערים, מ.ר. 29740
ת.ז. 06419139
הבוכרים, רח' דוד חפץ 23
טל' 5810383 מיקוד 97506

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' **4085**
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
ביום **11.9.97** בשעה **15:45**
אדריכל **עמליה אברמוביץ**
רח' דוד 23, ירושלים 95432
טל' 810383 מיקוד 97506

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון והוסמכות. התחייבנו הינה לצרכי תכנון בלבד,
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים
בנינו, ואין תחייבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה וצפוי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתחייבתנו על התכנית הכרה או

20-11-1997

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור וצפוי כל דין,
שכן תחייבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
מחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' **4085**
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' **8196** ביום **26.11.97**
יועץ הועדה