

36.98 Sec  
4117 .01

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4253

שינוי מס' 5/91	לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי מס' 1/91	לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/06/1
שינוי מס' 1/91	לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/14/1
שינוי מס' 1/91	לתכנית מס' 1970
שינוי מס' 1/91	לתכנית מס' 1569
שינוי מס' 1/91	לתכנית מס' 3220
(שינוי תכנית מתאר מקומית)	

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4253, שינוי מס' 5/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/91 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/06/1, שינוי מס' 1/91 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/14/1, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1970, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1569 ושינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3220. (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: התשריט), ו-3 גליונות של תכניות בינוי הערוכים בקנה 1:100 כמפורט להלן:

2. מסמכי התכנית:

- (א) תכנית בינוי לתוספות בניה לבנין מס' 101 ברח' בר יוחאי (להלן: נספח מס' 1).  
 (ב) תכנית בינוי לתוספות בניה לבנין מס' 102 ברח' בר יוחאי (להלן: נספח מס' 2).  
 (ג) תכנית בינוי לתוספות בניה לבנין מס' 103 ברח' בר יוחאי (להלן: נספח מס' 3).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

כ-9.5 דונם.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכונת קטמון ט', רחוב בר יוחאי מס' 101, 102, 103, גוש 30200 חלקות 17, 18, גוש 30169 חלקה 67, חלקים מחלקות 61, 66. חלקות ארעיות 3, 4 וחלקי חלקות ארעיות 2, 5 ו-6. ע"פ תכנית חלוקה לצרכי רישום מס' 3644 A

5. מקום התכנית:

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) התאמת יעודי הקרקע למצב הקיים בשטח תוך שינוי היעודים הבאים:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 ומאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.

2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5, משטח פתוח פרטי ומאיזור מגורים 3-4 קומות למעבר ציבורי להולכי רגל ולשטח לבנין ציבורי.

3. שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי למעבר ציבורי להולכי רגל.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בבניינים מס' 101, 102, 103 ברח' בר יוחאי בהתאם לנספחי הבינוי.

(ג) הגדלת סה"כ שטחי הבניה כמפורט להלן:  
בבנין ברח' בר יוחאי 101 ב- 1,450 מ"ר ע"פ אלטרנטיבה א' או לחילופין ב- 2,060 מ"ר ע"פ אלטרנטיבה ב', בבנין ברח' בר יוחאי 102 ב- 1,600 מ"ר ובבנין ברח' בר יוחאי 103 ב- 680 מ"ר.

(ד) הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-5 קומות בבניינים ברח' בר יוחאי 102 ו-103 (הקומות קיימות בפועל) והגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות בבנין ברח' בר יוחאי 101 בהתאם לבניינים הקיימים בשטח.

(ה) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה.

(ו) קביעת שטח באזור מגורים 5 להשלמה.

(ז) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

(ח) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המיתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1970 ו-1569 וההוראות שבתכנית מס' 4253 זו.

8. הקלה:

כל הוראות תכנית מס' 4253 זו ממצות את אפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית יראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחי 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.

10. אזור מגורים

מיוחד:

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

(א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בבנינים ברח' בר יוחאי מס' 101, 102, 103 בהתאם לנספחים מס' 1, 2, ו-3 בהתאמה ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תנאי למתן היתר בניה בבנין מס' 101 ברח' בר יוחאי הוא קבלת הסכמת כל דיירי הבנין בדבר הבינוי הנבחר על ידם מבין שתי האלטרנטיבות המפורטות בנספח מס' 1. הבינוי יהא בהתאם לאלטרנטיבה הנבחרת בלבד.

(ג) סה"כ שטחי הבניה לתוספות הם כמפורט להלן:

בבנין מס' 101 ברח' בר יוחאי הם 1,450 מ"ר לפי אלטרנטיבה א' או לחילופין 2,060 מ"ר לפי אלטרנטיבה ב'.

בבנין מס' 102 ברח' בר יוחאי הם 1,600 מ"ר. בבנין מס' 103 ברח' בר יוחאי הם 680 מ"ר, מתוכם 40 מ"ר לבית הכנסת בקומת הקרקע, הכל בהתאם לנספחים מס' 1, 2 ו-3 בהתאמה.

(ד) 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.

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

(ו) קירות תוספות הבניה בבנין מס' 101 ובבנין מס' 102 ברח' בר יוחאי יהיו מבטון חשוף וציפוי חרס קלוי כמפורט בנספח מס' 1 ובנספח מס' 2 בהתאמה וכדוגמת חזיתות הבניינים הקיימים.

(ז) קירות תוספות הבניה בבנין מס' 103 יהיו מבטון חשוף ומאבן בעיבוד תלטיש כמפורט בנספח מס' 3 וכדוגמת הבנין הקיים בשטח.

(ז) כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטי חזית כגון עיבוד חלונות סוגי מעקות, תריסים, סורגים וכיו"ב.

11. שטח לבנין ציבורי: (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנין ציבורי וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר ובתכניות מס' 1569 ו-1970 בהתאמה לגבי שטחים לבנייני ציבור.

(ב) תותר תוספת בנין ציבורי בנוסף לבית הכנסת הקיים בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

(ד) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

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.

12. חניה פרטית:

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

13. גדר ומדרגות להריסה:

14. מעבר ציבורי  
להולכי רגל:

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

15. ביצוע התכנית:

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

16. חלוקה חדשה:

(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 לרשם 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) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) החלוקה תהיה בתוך גבול החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע בטוש כחול.

(ד) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהם פנויים מכל מבנה אדם וחפץ.

17. הפקעה:

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

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, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר הבניה.

19. אנטנת רדיו  
וטלוויזיה:

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

20. קולטי שמש  
על הגג:

(א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור 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 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

חתימה:

חתימת מגישי התכנית:

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

חתימה:

פרזות  
חברה משלוח עירונית  
לשכח ירושלים

חתימת המתכנן:

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

אהוד הלוי  
אדריכל ומתכנן ערים  
רח' בוסתנאי 14, ירושלים 93229  
ת.ד. 8657 - ירושלים 94585  
טל. 664817

חתימה:

תאריך: 15.9.92

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 4253

הוידה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 30.6.92 להפקיד את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים

תכנית מס' 4253

החליטה בשיבתה מיום 26.1.92  
להחליט על אשר התכנית הנ"ל להפקדה

יו"ר ראש

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 4253

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28.3.92 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית