

מרחב תכנון מקומי לירושליםתכנית מס' 4168שנוי מס' 18/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו חיקרא, תכנית מס' 4168, שינוי מס' 18/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-1.5 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רוממה עילית, רח' גדרה, גוש 30234, חלקות 20, 22, וחלק מחלקה 1.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משמורת טבע לאזור מגורים מיוחד ולשטח פתוח צבורי.  
(ב) קביעת אחוזי הבניה המירביים ל-30% ב-2 קומות.  
(ג) קביעת קוי בניין חדשים לתוספת בניה.  
(ד) קביעת הוראות בגין עצים לשימור.  
(ה) קביעת הוראות בגין טרסות לשימור.  
(ו) קביעת הוראות בגין מרפסת, מדרגות וגדר להריסה.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 4168 זו.

9. מיון ממוכנס: הוראותיה של התכנית לצטרפות אל האזור ומכל המצויין  
הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בחשבוני והוציא פרטי  
מפת הרקע שעליה נערך החשבוני כאם אינם מצויינים  
במקרא (יבחשבוני), וכל עוד ליו נאמר יהיה ואינו נדרש  
בזמן אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המובילות יותר.

10. אזור מגורים 6: מיוחד: השטח הצבוע בחשבוני בצבע זהום עם קוים  
אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 6 מיוחד וחלות  
על שטח זה ההוראות שנקבעי בתכנית המתאר לגבי אזור  
מגורים 6 וכן ההוראות הבאות:

(א) בחלקה 22 בגוש 30234 לא תותר תוספת בניה מעבר  
לקיים בשטח אלא לאחר שתאושר תכנית מפורטת, בכפוף  
להוראות שלהלן, ואשר תכלול, בין היתר, פתרון חניה  
וגישה לחלקה.

(ב) החלקה 20 בגוש 30234 תותר תוספת בניה בהתאם  
להוראות שלהלן ובכפוף לזיטור הועדה המקומית  
והועדה המחוזית.

(ג) אחוזי הבניה המירבית יהיו 30%.

(ד) קו הבנין יהיו בהתאם למסומן בתחילת בקו נקודה  
בטוש אדום.

(ה) מספר הקומות המירבי יהיה שתי קומות וגובה הבניה  
המירבי יהיה בהתאם למסומן בחשבוני.

(ו) חומר הבניה יהיו אבן סלעית מרובעת ומסותתת  
מאותו סוג, גוון, סיתוח וכיחור אבן הבנין  
הקיים.

(ז) פיתוח השטח הפתוח הצבורי יבוצע על ידי בעלי  
הזכויות בחלקות 20 ו-22 ועל חשבונם, בתאום עם  
אגף הננוח, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. הוראה  
זו תכלול בתכנית המפורטת כאמור בסעיף (א) לעיל.

(ח) תנאי למתן היתר בניה בחלקה 20 הוא הגשת תכנית  
פיתוח, גינון וטיפול ופני לכוון מערב. תכנית  
פיתוח זו תזיה זלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ט) ראה סעיפים 10, 11 להלן.

10. עצם לשימור: העצים הצבועים בחשבוני בצבע אדום מיועדים לשימור  
ואסורה עקירתם או כל פגיעה בהם.

11. טרסוח לשימור: כל הטרסוח המופיעות על רקע התשריט מיועדות לשימור ואסורה כל פגיעה בהן.
12. שטח פתוח ציבורי: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.  
(ב) פיתוח השטח יהיה כאמור בסעיף 9(ז) לעיל.  
(ג) ראה סעיף 15 להלן.
13. שטח עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
14. חניה פרטית: (א) החניה לחלקה 20 בגוש 30234 תהיה בתחום הדרכים הקיימות בסמוך. מודגש בזאת כי לעת הוצאת היתר בניה לא יהיה צורך במתן פתרון חניה אחר.  
(ב) ראה סעיף 9(א) לעיל.
15. מרפסת, גדר ומדרגות המרפסת הנמצאת בתחום השטח הפתוח הציבורי, הגדר והמדרגות הנמצאות בחלקה 20 והמסומנים בתשריט להריסה: בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין לפני כל תחילת בניה בשטח.
16. ה פ ק ע ה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
18. 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.
19. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יויא היתר לנ"ה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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 מרכזית תאורה וכדו' העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה ולהלו - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י 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 לחקן על חשבונו ביובי, ול תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן ביו ער-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה לנתן כתב החתיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מחנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא האחר שנבצע על האמור בסעיף זה.

החברה בע"מ המקרקע ומגדלי התכנית:

מ"נהר אשכולי ירושלים

רח' בן ירודה 34, טלפון 254121 ירושלים

המתכנן: דורית גורן

רח' בן-סירא 18, טל: 252642, ירושלים

*דורית גורן*  
דורית גורן  
אדריכלית

התכנית נכנסה לתוקף לאחר שהתקיימו כל דרישות התכנון המוסמכות. יזימתה יחיד לצדדי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות לזכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל זכויות לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מ"מים בנינו, ואין התכניתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנידון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל דיון ופסי"ל י"י.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על יזימו הסכם בנין 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 מאוחר על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הנוגעת לנו סכח הסכם כאמור ועפ"י כל דיון, אלא התכניתנו יבנה אך ורק כנקודת מבט תכנונית. מיוהל מקרקעי ישראל

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 4168  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.10.90  
אדריכל המחוז  
מנכ"ל לתכנון  
י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
תכנית מס' 4168  
החליטה בישיבתה מיום 21.10.90  
להמליץ על אישור התכנית הנ"ל להפקדה  
לפי התנאים הכלולים בדו"ח  
מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס. 4168  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
להפקיד את הונכנית.  
1991  
י"ר הועדה המחוזית

*גוש אלו*