



מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י י ר ו ש ל י ם

ת כ נ י ת מ ס ' 4 0 6 3

שינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 2968

ושינוי מס' 1/89 לתכנית מתאר מס' 9/עמ' (לעיר העתיקה וסביבתה)

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4063. שינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 2968 ושינוי מס' 1/89 לתכנית מתאר מס' 9/עמ' (לעיר העתיקה וסביבתה). (להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן : התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:250 (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- 2.3 דונם.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכ' צפון תלפיות, רח' כספי מס' 37, גוש רשום 30112 חלקות 19, 46, 52 וחלק מחלקה 48. הכל לפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 ומדרד ציבורית לאזור מגורים 4 מיוחד.
ב. שינוי יעוד שטח משטח פתוח צבורי לאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים מיוחד, להשלמה לגינון בלבד ולמעבר צבורי להולכי רגל.

ג. הגדלת מספר הקומות המותר בחלק מהבנין במגרש חדש מס' 1 מ-2 קומות ל-3 קומות מעל לקומת מרתף בהתאם לנספח הבינוי.

ד. קביעת בינוי במגרש חדש מס' 1 - בהתאם לנספח הבינוי.

ה. קביעת קוי בנין חדשים.

ו. קביעת הוראות בגין אזור מגורים מיוחד להשלמה לגינון בלבד.

ז. ביטול קטע מדרך קיימת.

ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

ט. קביעת הוראות בגין בנין להריסה.

י. אחוד וחלוקה חדשה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מתאר מס' 9/עמ', ההוראות שבתכנית מס' 2968 וההוראות שבתכנית מס' 4063 זו.

7. כפירות לתכנית:

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה ע"פ סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

8. הקלה:

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

9. הוראות התכנית:

10. אזור מגורים 4 מיוחד : השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה עם קוים אלכסוניים על הרקע, הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2968 לגבי אזור מגורים 4 וכן ההוראות הבאות :

א. סה"כ אחוזי הבניה הם 70% משטח מגרש חדש מס' 1. אחוזי הבניה אינם כוללים את שטח קומת העמודים, את שטח המחסנים, את שטח החנייה המקורה ואת שטח המקלט. מודגש בזה כי זכויות הבניה לא יגזרו מנספח הבנוי.

ב. הבינוי והפיתוח במגרש חדש מס' 1 הם בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. מספר הקומות המירבי יהא 2 קומות מעל קומת המרתף בחזית הפונה לרח' כספי ו- 3 קומות מעל קומת מרתף בחלק הבנין הפונה למדרון, הכל בהתאם לנספח מס' 1.

ד. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קוי הבנין, ממגבלת מפלסי הקומות וממגבלת מעטפת הקומה במפלס 768.5 + שנקבעו לעת אישורה של התכנית כמסומן בנספח מס' 1.

ה. חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ו. כל שטח שיוותר בין מגרש חדש מס' 1 לבין הטיילת הקיימת יפותח ויתוחזק על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום עם אגף הגננות בעיריית ירושלים.

ז. ראה סעיף 13 להלן.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

11. שטח פתוח ציבורי :

ב. במידה ויזרש טיפול גנני במגרש חדש מס' 2 יבוצע הטיפול על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום עם אגף הגננות בעיריית ירושלים.

ג. ראה סעיף 13 להלן.

השטח, הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וירוק לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד להשלמה לגינון בלבד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. שטח זה ישמש למטרות גינון בלבד ולא תותר בו בניה מכל סוג שהוא לרבות דרך או כל מתקן שהוא.

ב. ניתן יהיה על פי שיקול דעת בלעדי של בעלי חלקה 46, לצרף שטחים אלה לחלקות המצרניות להן (חלקות 15, 16, 17, 18), ובלבד שלא תהא בצרוף השטח לחלקות הבניה כאמור כדי לגרום להגדלה כלשהי של זכויות הבניה המותרות בהן.

ג. במידה ושטחים אלה לא יצורפו לחלקות כאמור יטופלו השטחים הנ"ל ע"י בעלי חלקה 46.

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם.

13. עץ לשימור:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

14. עתיקות:

א. 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 מגרש חדש מס' 1.

15. חניה פרטית:

ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

הבנין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

16. בנין להריסה:

12. איזור מגורים מיוחד להשלמה לגינון בלבד:

17. דרכים:
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
ב. קטע הדרך המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועד לבטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.
ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
18. הפקעה:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
19. בצוע התכנית:
מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
20. חלוקה חדשה:
א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשום המקרקעין בירושלים כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
21. 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, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
22. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

23. קולטי שמש על הגג :

ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

24. היטל השבחה :

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

25. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך 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 שייגרם 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 ההתחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

