

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מספר 4416

שינוי מספר 10/92 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא, תוכנית מספר 4416 שינוי מספר 10/92 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: "התוכנית").
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בנוי, הערוך בק.מ. 1:100. (להלן: נספח מספר 1).
- כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית: כ-409 מ"ר.
5. מקום התוכנית: ירושלים, שכונת נחלת אחים, רח, שלום שבזי מספר 30 (פינת רח, נברתא). גוש: 30109, חלקות 201, 202. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. מטרות התוכנית:
  - א. שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 4 לאיזור מגורים 4 מיוחד ולדרך.
  - ב. קביעת בינוי להקמת בנין מגורים בהתאם לנספח הבינוי.
  - ג. קביעת שטחי הבני המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל-717 מ"ר.
  - ד. קביעת מס' הקומות המירבי לשתי קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף.
  - ה. התרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
  - ו. שינוי קווי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
  - ז. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ובגין גדר להריסה.
  - ח. איחוד וחלוקה חדשה.
7. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: "תוכנית המתאר"), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מספר 4416 זו.
8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63/7 לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתוכנית זו, תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1/1 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.
9. הוראות התוכנית: הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. איזור מגורים 4 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 4 מיוחד ותלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

- א. תותר הקמת בנין מגורים בהתאם לנספח מספר 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו-נקודה בטוש אדום.
- ב. מספר הקומות המירבי יהא 2 קומות וגג רעפים מעך לקומת מרתף.
- ג. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
- ד. שטח הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מתחת למפלס ה-0.00	שטחי שימושיים עיקריים (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	סה"כ כלל (במ"ר)
377.71	155.24	532.95	
מעל למפלס ה-0.00		183.75	183.75
סה"כ	377.71	338.99	716.70

הערות לטבלה:

-שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתוך מעטפת הבנין.  
 -שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

ה. הוראות בניה:

-הקירות החיצוניים של הבנין לרבות קירות קומת המרתף, יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש או טובזה או מוטבה או חמי.  
 אסורה בניה באבן מנוסרת חלקה, ללא סיתות ו/או אבן גננית ו/או אבן פראית.  
 -גג הרעפים יהא בשיפוע שבין 22 מעלות ל-30 מעלות.  
 -הבקשה להיתר תכלול צילומים של הבנינים המצרניים לבנין המוצע, הן ברח' שבזי והן ברח' נברתא.  
 -כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תבנה גדר אבן ושער מברזל בגבולות המגרש החדש מסי' 1, בהתאם לאופי הגדרות והשערים הקיימים ברחוב.  
 -השימוש באסבסט, פלסטיק ופחים אסור.  
 -השימוש בזכוכית ובאלומיניום אנודייזד יותר רק בחלקי בנין כגון מרפסות.  
 -לא יותר שימוש באספלט בפיתוח החצר.

-פינוט הבין יבנו מאבני פינה כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ-15 ס"מ ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף ( קלבות וארכות) בעומק של 15 ס"מ לפחות.

-משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.

-רעפי הגג יהיו רעפי חמרה.

-כל כחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

ו. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.

ז. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מסי 1 הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף להסדרי תנועה ואגף דרכים.

התכנון המפורט כאמור יכלול תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה ושל שיפוע הכניסה לחניה תוך שמירה על המדרכה הקיימת ברחי שבזי.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא באחריות מגישי בלתי נפרד מהיתר הבניה ובפיקוח אגף הדרכים.

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

12. חניה פרטית: א. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

ב. החניה תהא בהתאם למסומן בנספח מספר 1.  
ג. ראה סעיף 10 ז. לעיל.

13. דרכים: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת. (ראה סעיף 10 ז.)

14. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, השטחים היועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 בכל מקרה שתחליט על כך.

15. בצוע התוכנית: מיד עם אישור תוכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה: א. התוכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו שני עותקים של התוכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעים בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כס תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין, אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.  
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.  
ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

17. גדר להריסה: הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.

18. עץ לעקירה: העצים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התוכנית, או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ואישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

20. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

21. קולטי שמש על הגג: א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים ודודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

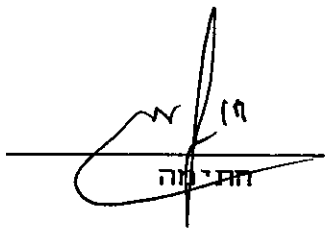
22. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה למקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעים, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, עת כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "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 ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך וכל תקון בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וביו"ב הנמצעים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

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

  
חתימה


רחוב דוד המלך 6 מיקוד 94101 י-ם  
כתובת

בעלי הקרקע: דוד סדן  
שם

  
חתימה


יצחק בן צבי רח' הפוצים 22 מיקוד 94588 י-ם  
כתובת

שם

  
חתימה

חתימת מגישי התכנית: דוד סדן רח' דוד המלך 6 מיקוד 94101 י-ם  
כתובת

שם

  
חתימה

יצחק בן צבי רח' הפורצים 22 מיקוד 94588 י-ם  
כתובת

שם

  
חתימה

חתימת המתכנן:  
מתכנת התכנית: עליזה וסרטייל רח' לוד 3 מיקוד 94549 י-ם  
כתובת

שם

חיים שחר-אדריכל  
רח' החלוץ 18, ירושלים  
טל: 02-528716

מגיש התכנית לאישור: חיים שחר - אדריכל

רח' החלוץ 18 מיקוד 96261 י-ם

חתימה

תאריך: 24 בינואר 1996

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

אישור תכנית מס. 4416

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 14.9.95 לאשר את התכנית.

