

מרחב תכנון מקומי לירושלים

תכנית מס' 4669

שינוי מס' 31/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4669, שינוי מס' 31/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 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- 1470 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' קרית היובל, רח' בורוכוב מס' 74
גוש: 30398
חלקה: 21
חלקים מחלקות: 41, 44, 45
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד ולדרך.
(ב) קביעת בינוי להרחבת קומת הקרקע וקומה א' בבנין הקייס, בחזיתות הצפונית והמערבית בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בחלקה בחלל גג הרעפים לשם הרחבת הדירות והבנק הקיימים בקומה א' בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת בינוי להרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע ע"י הפיכת חלק מקומת המרתף למגורים בהתאם לנספח הבינוי.

(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בבנין ל-1325.66 מ"ר.

(ו) שינוי קוי בנין לתוספת הבניה וקביעת קוי בנין מירביים.

(ז) הגדלת מסי הקומות המירבי משתי קומות לשלוש עד ארבע קומות, בהתאם לנספח הבינוי.

(ח) קביעת חזית מסחרית.

(ט) קביעת שטחים לחניה ציבורית.

(י) קביעת הוראות בדבר מבנים גדרות ומדרגות להריסה.

(יא) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מסי 4669 ז.ז.

8. הקלות: כל הוראות תכנית 4669 ז.ז ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית חראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בחשויט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך החשויט, באס אינס מצויינים במקרא שבחשויט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחוס. לסירוגין הוא
אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות
שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 וכן
ההוראות הבאות:

(א) תותר הרחבת קומת הקרקע וקומה א' בחזיתותיהן
הצפונית והמערבית, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם
לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש
אדום.

(ב) תותר הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע
על-ידי הפיכת חלק מקומת המרתף למגורים,
בהתאם לנספח מס' 1.

(ג) תותר תוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים לשם
הרחבת הדירות והבנק הקיימים בקומה א' בהתאם
לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים
בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה
דלהלן:

ט ב ב כ ת ח ל ש ר ב ש ט ח ל י ם

סה"כ	שטחי חלקי שרות		עקררים						שטח לימורש			שטחים מעל מפלס ה-0.00±	
	ב-כ	מוצע	למטריים	סה"כ	למטריים		סה"כ	ק"מ	סה"כ	למטריים			ק"מ
					מוצע	מוצע				מוצע	מוצע		
46.31	452.87	12.00	-	198.56	57.60	140.40	242.31	101.52	140.79	ק.קרקע			
41.85	427.75	-	28.00	131.45	38.24	93.21	268.30	80.32	187.98	ק.א			
30.57	312.44	-	-	93.21	93.21	-	219.18	219.18	-	ק.ג.ג			
12.91	132.60	-	21.00	-	-	-	111.60	111.60	-	מחוח למפלט ה-0.00±			
129.60	1,325.66	12.00	49.00	423.22	189.56	233.61	841.39	512.62	328.77	סה"כ			

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים שבמחוס מעטפת הבנין.
- השטחים, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
- (ה) מס' הקומות המירבי יהא שלוש עד ארבע קומות כמפורט בנספח מס' 1.

(ו) חומר הבניה יהא כמפורט להלן:

- בחזית הצפונית תיבנה תוספת הבניה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש.
- בחזית המערבית תיבנה התוספת באבן פראית כדוגמת הבניה הקיימת.
- בחזית הדרומית והמזרחית תיבנה תוספת הבניה (תוספת הקומה) באבן פראית כדוגמת אבן הבניה הקיימת.

הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

(ז) שלבי ביצוע:

1. תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הצפונית והמערבית תבנה בעמודות שלמות בלבד. עמודה תחשב כבניה משני צידי חדר מדרגות אחד. היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לבצוע בז-זמני של התוספת בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
2. תותר בניית תוספת הקומה המוצעת בשלבים כאשר היתר בניה אחד ינתן להרחבת שתי יחידות דיור קיימות לפחות. התוספת המוצעת להרחבת הגנק בקומה העליונה החדשה תיבנה בהינף אחד.
3. תותר הקמת הקומה הנוספת בנפרד מתוספות הבניה האחרות המוצעות בתכנית.

- (ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון שינתן בשטח התכנית יבוצעו מקומות החנייה בתחום הדרך (חלקה מס' 45) ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה.
- לאבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות כספית בגובה שיקבע ע"י עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר הבניה.
- הערבות הכספית, כאמור, תשוחרר עם תום ביצוע מקומות החנייה לשביעות רצון האגף להסדרי תנועה.
- (ט) ראה סעיפים 11 ו-13 להלן.

11. חזית מסחרית:

- (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) בשטח זה קיים בנק.
- (ג) תותר הרחבת הבנק בהתאם למפורט בסעיף 10 לעיל ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ד) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

12. חניה:

- (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי זערב ברקע הוא שטח חניה ציבורית. לא תהא כל זיקה פרטית למקומות חניה אלה ולא תותר הצמדתם של מקומות החניה, כאמור.
- (ב) הועדה 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.
- (ג) החניה תהיה על קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ד) ביצוע מקומות החניה יהא בכפוף לאמור בסעיף 10 (ח) לעיל.

13. בנין וגדר
להריסה:

הבנינים הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

14. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
(ג) ראה סעיפים 10 (ח) ו-12 לעיל.

15. בצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזת 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 חוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם 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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובהתאם לגבול החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנוים מכל מבנה גדר וחפץ.

17. הפקעה:
על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה 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 על עמוד 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.
19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
20. קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
21. היטל השבחה:
(א) הועדה 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. ת ש ת י ת:
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 בניצוע 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
באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת
דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין
בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף
זה.

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

רח' בן יהודה 34 טל. 02-254121

התחייבות עשויה להכניס את החתום עליו לתחולת חוק המכרזים הממשלתיים. מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. חתימתו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל בעל ענין אחר השטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עכונן הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתו זו באה במקום הסכמתו. בעל זכות השטח הנדרש ו/או כל רשות קוסמטית להכליל כל תווה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה ידניו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור, או ויתור על זכותו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שחתימתו מאתנו על פיו וכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכותו אחרת העומרת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתו ניתנת אך ורק כנקודת יבס תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים

נואר 1994

חתימת מגישי התכנית:

מאיר אושרי -

מלחה 134, ירושלים טל. 02-794707

בנק דיסקונט - מח' בינוי

רח' הרצל 160, תל-אביב טל. 03-5153335

בנק דיסקונט לישראל בע"מ

חתימת המתכנן:

א.רכס-ש.אשכול/אדריכלים

אדריכלים ומתכנני ערים

דרך בית לחם 22, ירושלים 93109

טל. 02-636529

א. רכס - ש. אשכול
אדריכלים ומתכנני ערים
דרך בית לחם 22, ירושלים 93109
טל. 636529 בקס. 636399

9 7 7 9 ' 1994
משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 46069
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.5.94 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 46069
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.5.94 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית