

מרחב תכנון מקומי - ירושליםתכנית מס' 4763שינוי מס' 1/94 לתכנית המתאר עמ' 9/ (לעיר העתיקה וסביבתה)

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4763 שינוי מס' 1/94 לתכנית המתאר עמ' 9/ (לעיר העתיקה וסביבתה). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית הבינוי, 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-132 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' סילואן (כפר השילוח) גוש: 29990 חלק מחלקה 221. שטח בין קואורדינטות רוחב 131030-131050 ובין קואורדינטות אורך 172550-172525 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח פיתוח ציבורי לאיזור מסחרי מיוחד.
(ב) קביעת בינוי, להקמת בנין חדש בהתאם לתכנית הבינוי.
(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים ל-143 מ"ר לבנין, כאמור.
(ד) קביעת קו בנין מירביים, גובה בניה מירבי ומס' קומות מירבי לבנין, כאמור.
(ה) קביעת תנאים למתן היתר בניה.
(ו) קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה.
(ז) קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית מתאר) לרבות ושינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 4763 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (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. איזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) תותר הקמת בנין מסחרי, בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1. מספר הקומות המירבי יהא שתי קומות.
- (ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלסים	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	הערות
-1.48	---	16.18	16.18	שטחים מתחת למפלס הקרקע
+1.02	72.39	6.88	79.27	שטחים מעל למפלס הקרקע
+4.31	70.08	7.39	77.47	
סה"כ	142.47	30.45	172.92	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.
- שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ד) תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח מגרש חדש מס' 1.
- (ה) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- (ו) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"מ - 1980.
- (ז) תנאים למתן היתר בניה:
1. תיאום עם רשות העתיקות לפני כל מתן היתר חפירה/בניה בשטח.
 2. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכניות איוורור לבנין שיכללו מערכת למניעת עשן וריחות ומערכת פילטר פחם פעיל למניעת עשן וריחות וכן ארובה שתבלוט שני מטר מעל הגג. תכניות האיוורור כאמור, תאושרנה ע"י האגף לאיכות הסביבה וביצוען יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף המים בדבר תכנון וביצוע אמצעי שבירת לחץ בשטח התכנית.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף הביוב בדבר הטיית קו הביוב הקיים בשטח התכנית, במידת הצורך, אל מעבר לתחום הבינוי המוצע.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הבזק-בדבר חיבור הכנין המוצע לרשת הטלפון הקיימת באיזור.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח שבתחום התכנית ושל שטח החניה הציבורית המצוי לה, לאישור אגף הדרכים והמח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט, כאמור יכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים: פירוט נטיעות של עצים בוגרים וגיליון, פירוט התחברות שטח הבנין המוצע לשטח החנייה הסמוכה מצפון לרבות פירוט הגישה המוטורית וכדומה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל. ראה סעיף 14 להלן.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

10. חניה:

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.

11. עץ לעקירה:

העצים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

12. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזא על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על-פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על-ידי רשם המקרקעין אנגב ביקורת המסמכים הנדרשים על-ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

14. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה, במידה שנדרשת, תסומן בבקשה להיתר בניה.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולט שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית: מגישי התכנית 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 בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על-ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על-ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכניות לתקן על
חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך
וכל 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
לעיריה.

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



חתימת בעלי הקרקע:

אברהם עבאסי - ז' בוטינסקי 27, טל. 02-665845



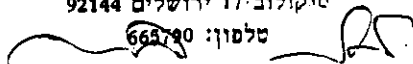
חתימת מגישי התכניות:

אברהם עבאסי - ז' בוטינסקי 27, טל. 02-665845

זאב ברן - אדריכל

סיקולוב 17 ירושלים 92144

טלסון: 663790



חתימת המתכנן:

אדר' זאב ברן, רח' סוקולוב 17, ירושלים
טל. 02-665845

תאריך: 20.08.95

