

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4274

שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1048א

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4274, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1048א (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וכן גליון אחד של נספח בנוי ופיתוח, 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-1267 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, רח' הגידם 12, גוש 30043 חלקה 7, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 2 מיוחד.

(ב) קביעת בנוי להקמת בנין מגורים בן 5 קומות מעל שתי קומות תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבנוי.

(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים ל- 3918 מ"ר (מתוכם 2085 מ"ר לשימושים עיקריים ו- 1833 מ"ר לחלקי שירות).

(ד) הגדלת מספר הקומות המותר מ-3 קומות ל-5 קומות, מעל שתי קומות תת קרקעיות.

- (ה). שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים, לרבות קו בנין אפס תת קרקעי.
- (ו). קביעת הוראות בדבר בנין להריסה ועצים לעקירה.
- (ז). חלוקה מחדש.

**7. כפיפות לתכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית מתאר), לרבות השנויים שאושרו לה מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4274 ז.ו.

**8. הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח 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 ביותר.

**9. אזור מגורים 2 מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

- (א). בשטח זה תותר הקמת בנין מגורים הכולל חמש קומות מגורים מעל שתי קומות תת-קרקעיות לחניה, מחסנים ומקלטים.
- (ב). הבנוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ואולם הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שנויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא יחרגו ממגבלת מספר הקומות וממגבלת סה"כ שטחי הבניה וממגבלת קוי הבנין שעפ"י תכנית 4274 ז.ו.
- (ג). קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, וקו בניין תת קרקעי יהיה כמסומן בתשריט בקו שתי נקודות בטוש אדום.

(ד). שטחי הבניה המירביים הם 3918 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ		חלקי שירות			שימושים עיקריים			
ב-%	במ"ר	%	מ"ר	סוג	%	מ"ר	סוג	
		108	1280	חניה			שטחים מתחת	
		20	230	מחסנים			למפלס ±0.00	
							כמצוין בנספח	
128	1510	128	1510				סה"כ	
		1	13	חדרי	178	2085	שטחים מעל	
				מדרגות			למפלס ±0.00	
		26	310	שטחי			כמצוין בנספח	
				עזר				
				נלווים				
204	2422	27	323		177	2085	סה"כ	
332	3918	155	1833		177	2085	סה"כ כוללי	

הערות לטבלה:

חישוב שטחי חדרי מדרגות יהא בהתאם להוראת תכנית מס' 4213.  
 שטחי עזר נילוויים כוללים את השטחים: מקלט/ממ"ד - בהתאם לתקנות הג"א,  
 חדרי מכונות, חדר טרנספורמטור, חדר אשפה, חדר חשמל ומרפסות שירות.

(ה). הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

1. הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותחת.
2. סיתות האבן יהיה בעיבוד טלטיש או טובזה ולא תותר כל בניה באבן שאינה מסותחת.
3. אבני הפינה יהיו לא פחות מ-15 ס"מ בצלע הקצרה. הצלע הארוכה תהא כפולה מן הצלע הקצרה.
4. חשפי הבנין יהיו מזוזה ומשקוף (כלבות וערקות).
5. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת שטוחה או עגולה במספר אבנים.
6. עומק האבן בפתחים במזוזות ובמשקופים או בקשתות יהיה 15 ס"מ לפחות.
7. הגדר תבנה מאבן כנ"ל בסתות טובזה בגובה 3 נדבכים לפחות ומעליה קופינג עם אבני פינה.
8. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית מסותחת בעובי 5 ס"מ לפחות.
9. לא תותר סגירת מרפסות.
10. הכיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

(ו). תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הרחבת הדרך כמסומן בתשריט לאשור אגף הדרכים על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. בצוע הרחבת הדרך, כאמור, כולל טיפול בתשתית תת קרקעית ו/או עלית יעשה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפקוח אגף הדרכים בד בבד עם הקמת הבניין. לאבטחת כל האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית כתנאי למתן היתר בניה ערבויות מתאימות בגובה שיקבע על ידי עיריית ירושלים.

10. חניה פרטית: (א). הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם משוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין החדש שיבנה בשטח. (ב). החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם לנספח מס' 1.

11. בנין להריסה: הבנין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח, או לפני העברת השטח לעידיה לפי המועד המוקדם שבהם.

12. עץ לעקירה: העצים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה.

13. דרכים: תואי הדרכים והרחבתן יהיה כמסומן בתשריט. (א). השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת. (ב). ראה סעיף 9 (ו) לעיל וסעיף 11 לעיל.

**14. 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.

**15. חלוקה חדשה:**

- (א) . התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- עם תחילת תוקפה 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.
- (ג) . השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לחלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ, ללא תמורה.

**16. הפקעה:**

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

**17. תחנת**

**טרנספורמציה:**

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

**18. אנטנת רדיו**

**וטלוויזיה:**

בבנין תוקם אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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

19. קולטי שמש

על הגג :

- (א) . הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) . לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה, המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או כל עוד ניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. היטל השבחה:

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 ייקבע ע"י עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.  
ביצוע האמור בסעיף זה יעשה בד בבד עם הקמת הבניין.

21. תשתית:

תוקפה של התכנית היא 5 שנים בלבד מיום אשורה ולאחר מועד זה, במדה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אשורה של תכנית מס' 4274 ז.ו.

22. תוקף התכנית:

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

ארלדן נכסים בע"מ

בית ארלדן רחוב הנביאים 31 ירושלים 95103.

טל: 255444.

פקס: 259259.

אשר רשף עו"ד מנהל, ת.ז. 000895730.

חתימת המתכנן:

יעקב אלון, אדריכל.

רחוב ז'בוטינסקי 10, ירושלים 92142.

טל: 631385.

פקס: 660493.

**יעקב אלון**  
אדריכלות ותכנון ערים  
רח' ז'בוטינסקי 10, ירושלים 92142  
טל. 631385

תאריך: 7.2.93

מס' תכנית: 4274

התקנת תכנית מ"מ.

התאמת התכנית לתכנון ולפיקוח התכנון.

תאריך: 8.11.91

יורי הועדה הבת"מ

מס' תכנית: 4274

התקנת תכנית מ"מ.

התאמת התכנית לתכנון ולפיקוח התכנון.

תאריך: 8.11.91

יורי הועדה הבת"מ

סמנכ"ל לתכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים

תכנית מס' 4274

החליטה בישיבתה מיום 8.11.91

להמליץ על אשר התכנית הנ"ל להסקדה לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס העיר יושב ראש

6/25