

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4684

(שינוי מס' 5/93 לתכנית המחאר עם' 9

שינוי תכנית המחאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4684 שינוי מס' 5/93 לתכנית המחאר עם' 9/ (לעיר העתיקה וסביבתה).
2. מסמכי ותנ"ח: התכנית כוללת 5 דפי תוראות בכתב (להלן: תוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט, תערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: חקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-1292 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' א-שייח.
שטח בין קואורדינטות אורך 173.800 - 173850
ובין קואורדינטות רוחב 131.340 - 131400
הכל עם"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח בית קברות לאזור מגורים 5.
(ב) קביעת קוי בנין מירביים בשטח מגרש חדש מס' 1.
(ג) קביעת מס' תקומות המירבי ל-2 קומות.
(ד) קביעת אחוזי הבניה המירביים לשטחים המחויים שימושים עיקריים ל-50% ו-8% לשטחים המחויים חלקי שירות משטח מגרש חדש מס' 1 נסו.
(ה) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1.
(ו) קביעת תוראות בגין מבנה ומדרגות לתריסה.
(ז) חלוקה חדשה.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המחאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3085 וההוראות שבתכנית מס' 4684 זו.
8. הוראות תכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות סכל האמור ומכל המצויין הן בדפי התוראות שבכתב, הן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה תוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 5:

- השטח הצבוע בתשרים בצבע חול הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה התוראות שנקבעו בחכנית מס' עמ' 9/ לגבי אזור מגורים 5, וכן התוראות הבאות:
- (א) תותר בניה בתחום קוי תכנין המסומנים בתשרים בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) מס' הקומות המירבני יהא 2 קומות.
- (ג) אחוזי הבניה המירבניים לשטחים המהווים שימושים עיקריים לא יעלו על 50% משטח מגרש חדש מס' 1 נסו. אחוזי הבניה המירבניים לשטחים המהווים חלקי שירות לא יעלו על 8% משטח מגרש חדש מס' 1 נסו.
- (ד) חומר תכנית יהיה אבן סבעית מרובעת ומסותתת בסיתות, גיוון וכיחול אבן תכנין הקיים.
- (ה) לא תותר קומת עמודים.
- (ו) ראה להלן סעיף 11.
- (ז) תנאים למתן היתר בניה

- (1) תנאי למתן היתר בניה כלשהי בשטח התכנית הוא הריסת המבנה והמדרגות המסומנים בתשרים להריסת ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם לאמור בסעיף 12 להלן.
- (2) הכנת תכנית חלוקה והעברת מגרש חדש מס' 2 ע"ש עיריית ירושלים, כאמור בסעיפים 14 ו-15 להלן.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

10. ע ת י ק ו ת :

(א) השטח המסומן בתשרים בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

11. חניה פרטית:

- (ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

12. מדרגות וכנין להריסה:
הבנין והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני מתן היתר בניה כלשהוא בשטח התכנית או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
13. ד ר כ ים:
תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
14. ביצוע התכנית:
מיד עם אישור תכנית זו חוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע 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 התעוררנה 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, על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית מס' 4684 ז, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
16. ה פ ק ע ה:
על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, 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. אנטנות טלוויזיה: ורדיו:
בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת כלכוד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
18. קולטי 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.

19. היטל השבחה:

(א) חוועדה 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.

20. 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 מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ולסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מחנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעניקו או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשכונו בלבד, כל חיקון 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 יתא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

