

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 4197  
שינוי מס' 2/92 לתכנית מס' 2422  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4197 שינוי מס' 2/92 לתכנית מס' 2422 (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 בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 ו-1:50 (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-3.1 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי נחלת שבעה, השטח הידוע כ"בתי פיינגולד", בין הרחובות יפו, ריבלין ושמעון בן שטח, גוש 30035 חלקה 17. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי הבינוי בתכנית 2422 על ידי שינוי גובה גגות בתי פיינגולד לאורך רח' ריבלין עד לגובה של 800.0 + בהתאם לנספח הבינוי.  
(ב) קביעת בינוי, הוראות בניה ועצוב להגבהת הגג, בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת ל-486 מ"ר.  
(ד) קביעת הוראות לשימוש בחלל גג הרעפים לצורך מיקום תעלות ומתקני מזוג אויר.  
(ה) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה ועצים לשימור.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2422 וההוראות שבתכנית מס' 4197 זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או תוספת שטחי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטיה נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. 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.

10. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2422, לגבי אזור מסחרי מיוחד וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר הגבהת גג "בתי פיינגולד" בחזית הפונה לרח' ריבלין, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) גובהו המירבי של הגג לא יעלה על 800+ מ'.

(ג) סה"כ תוספת השטח המותרת היא 486 מ"ר, בהתאם לנספח מס' 1.

(ד) הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותת (קירות חדשים וציפוי קירות קיימים) - הכל בהתאם לנספח מס' 1.

(ה) לא יותרו פתחים בחזית הדרומית של הבנין.

(ו) סגנון הבניה, הפתחים, הסורגים המעקות, פרטי המבנה, רעפי הבנין וכדומה יהיו לפי הסגנון המסורתי בשכונה, ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ז) כרכוב האבן הקיים בראש המעקה ובשולי גג הרעפים הקיימים, יועתק לשולי גג הרעפים החדש.

- קודם הקמתו של הבניין/של תוספת הבניה או בד בבד עם הקמת/ות בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י הוועדה המקומית.
- (ג) מקומות החניה האמורים בסעיף ב' לעיל יבוצעו בחניון ציבורי שייקבע ע"י יחידת החניה בעיריית ירושלים (להלן: החניון הציבורי).
- (ד) החניון הציבורי יהא פתוח לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסדרים שייקבעו ע"י עיריית ירושלים. למגשי התכנית ולכל אדם אחר, למעט עיריית ירושלים לא יהיו זכויות כלשהן בחניון הציבורי (לרבות בעלות, החזקה, זכויות ניהול החניון וכדומה).
- (ה) בעלי הקרקע הידועה כחלקה 17 בגוש 30035 (יבתי פיינגולדין) ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שייקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור תוספת הבניה שתוקם במגרש הבניה. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

14. היטל השבחה: (א) הוועדה 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.

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

- (ח) יותר שימוש בחלל גג הרעפים לצורך מתקנים בלבד, כגון: מיזוג אוויר, חשמל וכיו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.
- (ט) תעלות מיזוג אוויר, וכן שאר המתקנים הקיימים על הגג, יוסתרו בתוך חלל גג הרעפים שיבנה.
- (י) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.
- (יא) תותר בניה בשלבים, באופן שכל אחד מבעלי הזכויות בקרקע יוכל לבנות בנפרד את התוספת שבבעלותו בשלמות ובהינף אחד, בהתאם להוראות תכנית זו.
- (יב) במידה ותוספת הבניה תבנה בשלבים כאמור, גמלון התוספת יצופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בסוג גוון צבע וכיחול, המתאימים לבניין.

**הערה:** מודגש בזה כי כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2422 ולא שונו במפורש בתכנית מס' 4197 זו, ימשיכו לחול.

11. עצים לשימור: העצים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור בהתאם להוראות תכנית מס' 2422.
12. מבנים להריסה: המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם.
13. חניה: (א) הוועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.
- (ב) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על-פי התקן עבור תוספת הבניה שתוקם בשטח התכנית (גוש 30035 חלקה 17) הידוע כשטח "בתי פיינגולד" יוכשרו ויותקנו בפועל

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 ומגישי התכנית:**

נסים עדיקה, רח' עיריית 20 גילה, ירושלים טל': 761154.

**חתימת המתכנן:**

אדריכל יובל תאודור, רח' שחר 11, ירושלים 96263  
 טל': 525459.

*אדריכל, מתכנן ערים*

תאריך: 25 - 5 - 94

<b>משרד הפנים מחוז ירושלים</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
<b>אישור תכנית מס. 4197</b>	
הועדה המוזהבת לתכנון ולבניה חליטה	ביום 10.5.94
להאיר את התכנית.	
יו"ר הועדה המוזהבת	