

ע"ק לאורכב גב"ל

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4689

שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2668
ושינוי מס' 5/95 לתכנית ע.מ.9
(שינוי למתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו חיקרא תכנית מס' 4689 תכנית שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2668 ושינוי מס' 5/95 לתכנית מס' ע.מ.9/ (שינוי למתאר מקומית) (להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט) וכן גליון אחד של נספח בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. (להלן - נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול התשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-14,700 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, הר המשחית.

גוש 29989 חלקה 96 וחלק מחלקה 88, שטח בין קואורדינטות אורך 172930-172780 ובין קואורדינטות רוחב 131155-130990. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

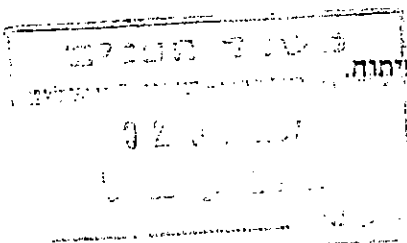
6. מטרות התכנית: א. שינוי ייעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד, מאיזור נוף פתוח ומשטח פתוח ציבורי לאיזור מגורים מיוחד, לאיזור מסחרי, לאיזור לבינוי ציבור ולשטח פתוח צבורי.

ב. התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.

ג. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים.

ד. תכנון מפורט הכולל קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

ה. קביעת אפשרות פיתוח בשלבים.



7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' ע.מ.9/9, הכל עד כדי אי סתירה לתכנית מס' 4689 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח מס' 1 (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שכתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. איזור מגורים מיוחד
השטח הצבוע בתשריט בצבע חכלת ומקווקו בפסים אלכסוניים שחורים ברקע הוא איזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

א. שטחי הבנייה:

שטחי הבנייה יהיו כמפורט בטבלה כדקלמן:

שטח	שטח שירות	שטח לשימוש
<u>חניה</u>	<u>(במ"ר) לא כולל חניה</u>	<u>עיקרי (במ"ר)</u>
לפי התקן	3,000	מעל הכניסה הקובעת: 10,800
לפי התקן	2,700	מתחת לכניסה הקובעת: —

ב. מס' הקומות למגורים לא יעלה על 4 קומות.

ג. קומות מסד לא יעלו על 1.80 מ' מפני הקרקע הסופיים.

ד. גובה המבנים לא יעלה על 16.20 מ'.

ה. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ו. הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1.

ז. תוחר הקמת גדר אבן בגבולות המתחם בגובה 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים הגבוהים ביותר בסמוך לגדר זו.

ת. תנאי למתן היתר בנייה יהא פתרון למרפסות הסוכה.

10. איזור מסחרי: השטח הצבוע כתשריט בצבע אפור הוא איזור מסחרי וחלים על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי איזור מסחרי וכן חלות ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים למסחר יהיו בהתאם לרשימת השימושים המותרים באיזור זה לפי תכנית המתאר המקומית לירושלים.

ב. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשמ"ו 1980.

ג. שטח הבנייה המירבי לשימושים עיקריים מעל הכניסה הקובעת (0.00 מ') לא יעלה על 800 מ"ר. שטחי השירות המירביים מעל הכניסה הקובעת לא יעלו על 300 מ"ר ושטחי השירות המירביים מתחת הכניסה הקובעת לא יעלו על 300 מ"ר.

ד. מספר קומות מירבי לשימושים עיקריים לא יעלה על 2 שתי קומות.

ה. גובה המבנה מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 8.5 מ'.

ו. בשטח באיזור המסחרי המקווקו ברקע בפסים אלכסוניים שחורים תהא זכות מעבר לציבור.

ז. תנאי למתן היתר בנייה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושים של נכים.

11. איזור למוסד: השטח הצבוע כתשריט בצבע כתום והתחום בקו חום כהה הוא איזור למוסדות ויחולו עליו כל ההוראות שבתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי איזור זה וכן ההוראות הבאות:

א. על מגרש חדש מס' 3 יוקם בית כנסת, חדרי עיון ולימוד, ספרייה ושימושים הכרוכים בו"ל. השטח המירבי לשימוש עיקרי מעל הכניסה הקובעת יהיה 1700 מ"ר. שטחי השירות המירביים מעל הכניסה הקובעת יהיו 400 מ"ר ושטחי השירות המירביים מתחת לכניסה הקובעת יהיו 600 מ"ר.

ב. על מגרש חדש מס' 4 יוקם גן ילדים ויותר גם שימוש

אשר לא יתנגשו בפעילות גן הילדים. השטח המירבי לשימוש עיקרי מעל הכניסה הקובעת יהיה 420 מ"ר. שטחי השירות המירביים מעל הכניסה הקובעת יהיו 130 מ"ר ושטחי השירות המירביים מתחת לכניסה הקובעת יהיו 220 מ"ר.

12. איזור לבניני ציבור:
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום והתחום בקו חום כהה הוא איזור לבניני ציבור וחלות עליו ההוראות שכתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי איזור זה וכן ההוראות הבאות:

א. השימוש יהיה לשירותים קהילתיים ומרפאה.

ב. גג המבנה יהא משופע ויחופה ברעפים. גובה המבנה שיוקם באיזור זה יהא 8.90 מטר ברכס הגג המשופע ושיפוע הגג יהא דו צדדי בזוית של 30 מעלות. מפלס רכס הגג המשופע לא יעלה על 721.90. השטח המירבי לשימוש עיקרי מעל הכניסה הקובעת יהיה 1800 מ"ר. שטחי השירות המירביים מעל הכניסה הקובעת יהיו 360 מ"ר ושטחי השירות המירביים מתחת לכניסה הקובעת יהיו 600 מ"ר.

ג. לא ייבנו מדרגות גישה לגג משופע זה.

ד. קולטי השמש ימוקמו בשיפוע הדרום מזרחי של הגג המשופע ויוצמדו למישור הגג לכל אורכם. לא תותר הצבת דודים על הגג. אלא רק בתוך חלל הגג.

ה. היתר הבניה יכלול, בין היתר, גם את פיתוחו של מגרש חדש מס' 8.

13. שטח פתוח ציבורי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי. לא תותר בו כל בנייה זולת מדרגות, קירות תמך, ערוגות לצמחיה וגדרות בלבד ובתנאי שכל אלה לא יהיו גבוהים מהמפלס הנוכחי של הקרקע במקום בנייתם.

14. חנייה:
א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

ב. שטחי החנייה המקוריים ע"פ דרישות חנייה ע"פ תקן לא ייכללו במנין אחוזי הבנייה.

ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בדיקות של היחידה לאיכות הסביבה והיחידה להסדרי תנועה של עיריית ירושלים לגבי החניונים המקורים.

15. בניינים וגדר

להריסה:

הגדרות והבניינים המוחחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה וייהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם, אולם הריסה של מבנים וגדרות אלה לא תהווה תנאי מוקדם לבנייה בשטח.

16. דרכים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות והרחבת דרכים. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים אדומים הינו דרך לכיטול. תוואי הדרכים, יהיו כמצוין בתשריט.

17. הפקעה:

הדרכים המיועדות לצרכי ציבור, מיועדות להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

18. ביצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י בעלי המקרקעין/מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והוא הועבר לבצוע בספרי האחווה על ידי בעלי המקרקעין/מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עוחקים 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 ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובהתאם לתיחום המוגבל בקו הכחול.

ג. לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה, בשלב ביניים, למדוד את כל שטח החלקות לרכות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

20. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית

מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.
תחנה הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

21. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

22. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

23. היטל השכחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שישולם היטל ההשכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

24. חברת אחזקה: תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לתניה, תאורת חוץ, גדרות וכו'. וההכר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.

בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה זלשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי היחידות במתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה, לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה.

25. חשתי: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל

עבודות החשתי לרבות קו 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 החשתי) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. ובהתאם לחוקי העזר העירוניים.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים 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, או שניתנו ערבויות לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי של עיריית ירושלים.

א. הועדה המקומית תהא רשאית להחיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד ושלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

26. שינויים
ארכיטקטוניים:

ב. למרות האמור לעיל יותרו שינויים בקווי הבנין שאינם מהווים מרווחים לגבולות המגרשים החדשים.

א. כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובלים בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרוכעת ומסותתת.

27. הוראות בניה
באבן:

ב. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

ג. גדרות וקירות תמך ייבנו באבן דוגמת הגדרות והקירות התומכים הקיימים באתר. החיפוי, הסתות וסוג האבן טעונים אישור של מהנדס העיר ירושלים.

28. ביצוע בשלבים: תותר הוצאת היתרי בנייה חלקיים במתחם ובתנאי שכל שלב מוצע יעמוד בדרישות תקנות התכנון והבניה (תנייה, תשתיות וכו').

29. ביצוע בשלבים: תותר הוצאת היתרי בנייה חלקיים במתחם ובתנאי שכל שלב מוצע יעמוד בדרישות תקנות התכנון והבניה (תנייה, תשתיות וכו') וכד ככד עס ביצוע הכיוב כנדרש לאחור שלב.

חתימת בעלי המקע:

ד"ר ארוינג מוסקוביץ

חתימת מגישי התכנית:

ד"ר ארוינג מוסקוביץ

חתימת המתכנן:

דן יזרעאלי אדריכל

עמק רפאים 8 ירושלים 93105

058399 058399-20
93105 93105
מאסל מאסל
מאסל מאסל

23.1.97

מרחכתכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 11689
 הועדה המחוזית התלויה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 9096 ביום 10.12.96
 סטנטייל תכנון
 יו"ר הועדה