

מרחב תכנון מקומי ירושלים

לשכת התכנון
13.03.1996
פיקוס
תיק מס'

תכנית מס' 4391

שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 3662
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תקרא תכנית מס' 4391 שינוי מס' 1/92 לתכניות מס' 3662 (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו- 2 נספחים כמפורט, להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח 1).
(ב) גליון אחד של עקרונות עצוב (להלן: נספח 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

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

4. שם התכנית: כ- 5.2 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מורשה, שסח לאורך רחוב אלישע מרחוב שבטי ישראל מזרחה,

גוש 30053, חלקות: 104, 14-9 חלקים מחלקות 82 ו-98 ומגרשים מס' (1) ו- (2) עפ"י תכנית מס' 3662. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מסרת התכנית:

(א) שנוי הבינוי המאושר בתכנית מס' 3662 לגבי חלקות מס' 14-9, 104 ו- 82 בגוש 30053 וקביעת בינוי חדש בהתאם לנספח.
(ב) קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי.

(ג) שינוי קווי בנין מירבים וקביעת קווי בנין חדשים.

(ד) הגדלת שטחי הבניה המירבים במגרש מס' 1 עפ"י תכנית מס' 3662 מ- 745 מ"ר ל- 1535 מ"ר לשימושים עיקריים.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים במגרש מס' 2 עפ"י תכנית מס' 3662 מ- 411 מ"ר ל- 1295 מ"ר לשימושים עיקריים.

(ו) קביעת חזית מסחרית בחלקה 104 בגוש 30053.

(ז) קביעת עקרונות עיצוב.

(ח) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה ועצים לשימור.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכניות מס' 3662 וכן ההוראות שבתוכנית מס' 4391 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 ססיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או תוספת שטחי בניה שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כססיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בדפי ההוראות שבכתב, וכן בתשרים ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים, באם אינם מצויינים במקרא שבתשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 2: השטח הצבוע בתשרים בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

(א) הבינוי והפיתוח בשטח יהיו כמפורט בנספחים מס'

1-2.

(ב) קווי הבניין יהיו כמפורט להלן:

קווי הבניין לבנינים בני קומה אחת יהיו כמסומן

בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי בנין

לבנינים בני שתי קומות יהיו כמסומן בתשריט בקו

נקודותיים בטוש אדום. קווי בנין לבנינים בני

למעלה משתי קומות כמסומן בתשריט בקו שלוש

נקודות בטוש אדום. קווי בנין לבנינים בני

למעלה משלוש קומות כמסומן בתשריט בשני קווים

נקודה בטוש אדום.

(ג) קומות בנינים קיימים שבתחום קווי הבנין,

כמפורט להלן, יהיו בגובה הקיים. קומת מגורים

חדשה תבנה בגובה שלא יעלה על 3.0 מ', למעט

קומה משולבת בחלל גג הרעפים שגובהה יהא 2.2 מ'

למעט בחלקה מס 14 בה גובה הקומה בחלל גג

הרעפים יהא 1.80 מ' בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ד) יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.

(ה) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בסבלה שלהלן:

מספר	מספר	שטח הבניה במ"ר		מספר	מספר	
		שטח	שימושים			
מס' יח"ד מירבי	קומות	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מגרש חדש מאושר	חלקה קיימת	
16	שטוח+גג רעפים	4	220	1535	1	
15	שטוח+גג רעפים	3	115	1295	2	
	+ גג רעפים	2	40	350		13
	+ גג רעפים	3	100	921		14
	+ גג רעפים לפי קיים		85	805		104

- (ו) במידה וקווי הבניין אינם מאפשרים מצוי מלוא זכויות הבניה יהיו קווי הבניין הקובעים.
- (ז) בחלקה מס' 104 יותר גם שמוש למוסד "יד לקשיש".
- (ח) עיצוב הבנינים יהיה בהתאם לעקרונות העיצוב המפורטים בנספח מס' 2 ובהתאם להוראות לגבי פרטי בנין המפורטות בתכנית מס' 3662, סעיף 27.
- (ט) ביצוע חניה תת-קרקעית במגרשים מס' (1)(2) תאפשר תוספת זכויות בניה במגרש של 6% משטח המגרש.
- (י) במגרש מס' (2) לא תותר בניה בקיר משותף עם חלקה 13 אלא רק כאשר תתבצע בניה חדשה בחלקה 13, הכל כמסומן בנספח מס' 1.
- (יא) במגרשים מס' (1)(2) תבוצע חניה תפעולית לשימוש המסחרי עפ"י התקן כמופיע בנספח מס' 1.
- (יב) ראה סעיף 12 להלן.

11. שטח לבנין

ציבורי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני צבור וכן ההוראות הבאות:
- (א) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.
- (ב) עיצוב הבנין יהיה בהתאם לעקרונות העיצוב שבנספח 2 וכמפורט בהוראות כלליות לגבי פרטי בנין שבתכנית מס' 3662, סעיף 27.
- (ג) גובה הבנין (עד תחילת גג הרעפים) לא יעלה על 10 מ' מגובה המדרכה במרכז המגרש.
- (ד) השמושים בשטח יהיו בית כנסת ומקווה טהרה בלבד.

12. חזית מסחרית:

- החזית של הבנינים המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית וכן ההוראות הבאות:
- (א) עיצוב החזית המסחרית יהיה בהתאם לעקרונות העיצוב בנספח מס' 2.

(ב) העסקים המותרים באזור זה הם אלו המופיעים ברשימת עסקים מותרים בתכנית מס' 2818 בנספח א' 1 - אזור מגורים.

(ג) לא יבוצע שילוס על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראת חוק עזר לירושלים, שלוס התש"מ-1980.

13. שטח עתיקות: כל התכנית הנה שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

14. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח. במגרשים מס' (1)(2) ניתן לבצע שתי קומות חניה תת-קרקעית. קווי הבנין של חניה תת-קרקעית יהיו עד גבול המגרש לכל הכיוונים.

15. בנין וגדר להריסה: הבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל בניה בשטח נשוא הבקשה. הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו עם ביצוע רחוב אלישע.

16. עץ לשימור: העצים המותחמים בתשריט בטוש אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.

17. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

18. אנסנת סלויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה כל שהיא. בחלקה 104, שעפ"י תכנית 3662, תמוקם האנסנה בהתאם למצויין בנספח מס' 1.

19. קולטי שמש

על הגג:

- (א) בגגות השטוחים בחלקה 104, שעפ"י תכנית מס' 3662, ימוקמו קולטי השמש והדודים כמופיע בנספח מס' 1 ויהיו חלק אינסגרלי מתכנון הגג או המעקה. דגם דודי השמש והקולטים יהיה כפוף לדגמים המופיעים בנספח עקרונות העצוב (נספח מס' 2).
- (ב) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- (ג) הפתרון התכנוני סעון אשור הועדה המקומית.

20. היסל השבחה:

- (א) הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היסל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתחומי 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 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 סלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

22. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3662 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4391 זו, נשארות בתוקפן.

חתימות:

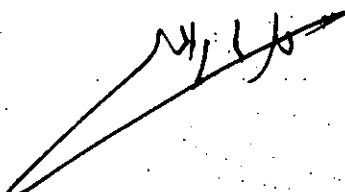
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
רחוב בן-יהודה 34, ירושלים 94583
טלפון 02-254121

עיריית ירושלים - אגף הנכסים
ככר ספרא 1, ירושלים
טלפון: 02-297777

מגיש התוכנית: הרשות לפיתוח ירושלים
ככר ספרא 2, ירושלים
טל: 02-297627

משרד הפנים. מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1391
 הועדה המתוזזת החליטה לאשר את הזוכנית
 בישיבה מס' 3784 ביום
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

המתכנן: גוגנהיים/בלוך - אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עמק רפאים 10, ירושלים 93105
טל' 02-610103



ינואר 1996

