

מרחב תכנון מקומי ירושלים.תכנית מס' 4152.

שינוי מס' 7/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא מס' 4152 שינוי מס' 7/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 250 : 1 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 250 : 1 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ-3.9 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת בקעה, השטח הידוע כמרכז קהילתי - בקעה, בין הרחובות יששכר, זבולון ודן, גוש 30014, חלקות 48, 49, 51, 52 חלק מחלקות 111, 112 ו-113, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 לשטח לבנייני ציבור
 - ב. קביעת שימוש בשטח למרכז קהילתי.
 - ג. קביעת בנוי להשלמת קומה א' קיימת ולתוספת קומה וגג רעפים בבנין א' בהתאם לנספח הבנוי.
 - ד. קביעת בנוי לתוספת קומה וגג רעפים בבנין ב', בהתאם לנספח הבנוי.
 - ה. הגדלת שטח הבניה בבנין א' ב-494 מ"ר ובבנין ב' ב-360 מ"ר תוך קביעת סה"כ שטחי הבניה במגרש חדש מס' 1 ל-1748 מ"ר, כולל חדר שנאי בשטח בניה של 28.0 מ"ר, (קיימים 894 מ"ר).
 - ו. קביעת הוראות בגין פיתוח שטח, גינון וחניה.
 - ז. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
 - ח. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור.
 - ט. קביעת דרכים משולבות ושטחים לחניה ציבורית.
 - י. אחוד וחלוקה חדשה.

7. כפירות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4152 זו.

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

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (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 יותר.

10. שטח לבנייני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וההוראות הבאות:

- א. בשטח זה קיים מרכז קהילתי.
 - ב. בבנין א' תותר השלמת קומה א' קיימת ותוספת קומה וגג רעפים בהתאם לנספח מס' 1.
 - ג. בבנין ב' תותר תוספת קומה וגג רעפים בהתאם לנספח מס' 1.
 - ד. קוי הבנין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 - ה. שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם כדלקמן: לבנין א' - 494 מ"ר, לבנין ב' - 360 מ"ר ובסה"כ תוספת של 854 מ"ר על 894 מ"ר הקיימים.
- שטחי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים:
- ו. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פתוח וגינון לאשור המחלקה לשפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנית תכלול את מגרש הספורט, את אזור מתקני המשחק, את הגינה הצבורית ואת השבילים המוצללים בפרגולה מעץ או ממתכת, הכל בהתאם לנספח מס' 1 וכן יצוינו בה, בין היתר, קירות תמך מוצעים ומפלסי קרקע קיימים ומתוכננים. פתוח השטח ואחזקתו יהיו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כמפורט בתכנית הפיתוח, כאמור.

- ז. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים, כולל הדרכים המשולבות, לאישור אגף הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- התכנון המפורט, כאמור יכלול פירוט מערך החניה, סוגי ריצוף, שילוב מתקני רחוב (לרבות ספסלים ואדניות) וכיוצ"ב.
- ביצוע הדרכים הנ"ל יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח אגף הדרכים וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ח. בתוספת הבניה המוצעת בבנין א' לא תותר קריעת חלונות לכיוון צפון. בתוספת הבניה המוצעת בבנין ב' לאת תותר קריעת חלונות לכיוון מזרח.
- ט. חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניינים הקיימים. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- י. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטי בניה אופייניים בקנ"מ 10 : 1 ויסומנו בה סוגי האבן וסוגי הסיתות.
- יא. גגות הרעפים יצופו ברעפי חרס. שפוע גגות הרעפים לא יעלה על 35%.
- יב. פינות האבן, הן בזווית הקירות והן בחשפי פתחים, יהיו ברוחב 15 ס"מ לפחות.

העצים המותחמים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשמור ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם. העצים ישולבו בחניה בהתאם לנספח מס' 1.

11. עץ לשימור:

המבנה המותחם בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

12. מבנה להריסה:

- א. השטחים המסומנים על רקע התשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב מיועדים לחניה.
- ב. החניה תהיה פתוחה לשימוש הציבור, ועיריית ירושלים תהיה רשאית להתקין בתחומי החניה מערכות תשתית תת-קרקעית.
- ג. החניה תהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ד. ראה סעיפים 11 ו-14.

13. חניה:

תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת.

14. דרכים:

- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שתי וערב בטוש שחור הם שטחים של דרכים משולבות.
- ג. הדרכים המשולבות תשמשנה למעבר כלי רכב, הולכי רגל, וחניה בהתאם לנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בסעיף 10 (ז) לעיל.

15. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועבר ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

16. בצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם.

17. 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.

18. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה. כמוצג בנספח מס' 1, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון, ויסומנו בבקשות להיתרי בניה.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

לכל בנין או קבוצת בניינים תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת.

20. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו, ביוב ו/או קו ניכוז, 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.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר ייקבע 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 וכיוצ"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של ניעץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.



דינת קישון
רמ"ד תכנון ויעוץ-נכס"מ

חתימת בעלי הקרקע:

[Handwritten signature]

חברה למרכזי תרבות וספורט
(לנוער ולמבוגרים) ג'ע"מ
הנביאים 31, ירושלים 95103
ת.ד. 31545

חתימת מגישל החכמה:

החברה למתנסים

חיים לוטנר אדריכל
רח' גבעתיים 15, ירושלים 93111
טל. 610560 מקס. 63-840

חתימת המוכר:

חיים לוטנר, אדריכל

17.2.92

חתימה:

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 4152

חלוקה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 17 מאי 1991 להפקיד את התכנית.

יו"ר תועלת

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ת"ר תכנית מס. 4152

חלוקה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 24.11.93

יו"ר תכנון ומס'א

חלוקה דיוקנית ת.ד. 4152
ירושלים

החליטה בישיבתה מיום 28.9.90
להמליץ על אישור התכנית הנ"ל לחקקה
לפי התנאים הכלולים בו"מ

מנהל העיר

[Large handwritten signature]