

1004488

משרד הפנים
לשכת התכנון - מחוז ירושלים
20-06-2002
נתקבל
תיק מס'

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4627
שינוי מס' 13/93 לתכנית מתאר מקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/93 לתכנית 3668
ושינוי מס' 2/93 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/08/1

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' 4627
שינוי מס' 1/93 לתכנית 3668
שינוי מס' 2/93 לתכנית רישום שיכונים ציבוריים 5/08/1
שינוי מס' 13/93 לתכנית מתאר מקומית לירושלים (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
9 גיליונות נספחי בינוי הערוכים בק.מ. 1:100 כמפורט להלן:
א' גיליון אחד של תכנית בינוי לחלקות מס' 92, 95 (להלן: נספח מס' 1)
ב' גיליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 98 (להלן: נספח מס' 2).
ג' גיליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 99 (להלן: נספח מס' 3).
ד' גיליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 100 (להלן: נספח מס' 4).
ה' גיליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 97 (להלן: נספח מס' 5).
ו' גיליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 104 (להלן: נספח מס' 6).
ז' גיליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 103 (להלן: נספח מס' 7).
ח' גיליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 93 (להלן: נספח מס' 8).
ט' גיליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 94 (להלן: נספח מס' 9).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית
4. **שטח התכנית:** כ- 9.490 דונם.

5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכונת קרית היובל שטח בין הרחובות אורוגואי ושטרן. רחוב אורוגואי מס' 44 ב', 46 ב', 48 ב', 50 ב', 52 א', 54 א'.
גוש : 30415
חלקות : 92-95; 97-100; 103-104.
שטח בין הקואורדינטות אורך 166825 - 166900.
לבין הקואורדינטות רחב 129050 - 129350.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. **מטרות התכנית:** א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 ומאזור מגורים של 2 קומות לאזור מגורים מיוחד, לשטח למעבר ציבורי להולכי רגל ולשטח עם זיקת הנאה לציבור.
ב. שינוי יעוד שטח משטח למעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים מיוחד
ג. קביעת בינוי לתוספות בנייה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספחי הבינוי.
ד. תוספת של יח"ד לבנינים שבחלקות הבאות:
חלקה מס' 93 - תוספת של 1 יח"ד.
חלקה מס' 94 - תוספת של 1 יח"ד.
חלקה מס' 98 - תוספת של 2 יח"ד.
ה. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה האמורות לעיל.
ו. קביעת מס' קומות מירבי וקביעת גובה הבניה מירבי.
ז. קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה האמורות לעיל.
ח. קביעת ההוראות, התנאים והשלבים לפיהם יוצאו היתרי הבניה.
ט. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.
י. קביעת שטח למעבר ציבורי להולכי רגל.
יא. קביעת הוראות בגין מבנים, מדרגות וגדרות להריסה.
יב. איחוד וחלוקה חדשה בתחום חלקה 98 בגוש 30415.
7. **כפיפות לתכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3668 וההוראות שבתכנית מס' 4627 זו.
8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגוריםמיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בנייה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספחים מס' 9-1 בהתאמה, ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. בחלקות מס' 93, 94 ו-98, יותרו תוספת של יח"ד לפי המפורט להלן:

1. חלקה 93: יח"ד אחת, דירה מס' 9.
 2. חלקה 94: יח"ד אחת, דירה מס' 9.
 3. חלקה 98: 2 יח"ד, דירות מס' 9 ו-10.
- כל היח"ד נמצאות במפלס 2,80 -.

ג. שטחי הבניה המרביים בכל חלקה יהיו כמפורט להלן:

טבלת שטחי הבנייה הקיימים והמוצעים בבניינים שבתכנית זו.

הערות	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ שטח מוצע (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)			שטח עיקרי (מ"ר)			מספר יחידים	מספר קיים	מפלסים	חלקה
			סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים				
לפי נספח בינוי מס' 1.	112,00	112,00	6,68	6,68		105,32	105,32			0.00	מתחת מעל	92
לפי נספח בינוי מס' 8.	137,00	137,00	6,60	6,60		130,40	130,40	1	8	0.00	מתחת מעל	93
לפי נספח בינוי מס' 9.	152,75	152,75	3,30	3,30		149,45	149,45	1	8	0.00	מתחת מעל	94
לפי נספח בינוי מס' 1.	112,00	112,00	6,68	6,68		105,32	105,32			0.00	מתחת מעל	95
לפי נספח בינוי מס' 5.	206,22	147,25	8,10	8,10		198,12	139,15			0.00	מתחת מעל	97
לפי נספח בינוי מס' 2.	215,56	191,56	1,23	1,23		214,33	190,33	2	8	0.00	מתחת מעל	98
לפי נספח בינוי מס' 3.	110,00	110,00	6,50	6,50		103,50	103,50			0.00	מתחת מעל	99
לפי נספח בינוי מס' 4.	110,00	110,00	6,60	6,60		103,40	103,40			0.00	מתחת מעל	100
לפי נספח בינוי מס' 7.	183,62	45,30	0,00			183,62	45,30			0.00	מתחת מעל	103
לפי נספח בינוי מס' 6.	110,00	110,00	6,50	6,50		103,50	103,50			0.00	מתחת מעל	104
	732,76	342,96	7,37			725,39	345,96					
	9006,62	4567,99	122,83	52,19	70,64	8883,79	4515,80		4	80		סה"כ

- ד. מס' הקומות המרבי יהיה 3 קומות וגובה הבניה המירבי יהיה בהתאם למסומן בנספחים מס' 9 – 1 בהתאמה.
- ה. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות המרבי, ממגבלת שטחי הבניה המרביים, ממגבלת הגובה המרבי וממגבלת קווי הבניין המרביים.
- ו. הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף לחישוב שטחי הדירות עד 5% משטח התוספת לדירה ובתנאי שלא תהא חריגה מקווי הבניין, כדי לקזז טעויות בחישוב השטחים כמפורט בטבלה שבסעיף 9ג'.
- ז. 1- כל בניין בחלקה ייבנה בנפרד.
2- הגג ייבנה כולו בהינף אחד בלבד ובנפרד מהעמודות.
3- העמודות תבנינה לפי כניסות ובהינף אחד.
מודגש בזאת כי שלבי הביצוע הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטייה מהן תהווה סטייה נכרת.
- ח. בנית התוספות ושאר הבניינים, המבנים, והקירות שלא נבנים כאמור לעיל תהא באבן מרובעת ומסותתת. לא תותר באבן נסורה, לא מסותתת. הפתחים של התוספות יהיו בהתאם לפתחים כמפורט בנספחים 9 – 1.
- ט. השטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים ברקע, הוא שטח עם זכות מעבר לציבור, ללא מגבלות בזמן ושימוש, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה הראשונה להיתר בנייה בשטח החלקה ועל חשבונם. לא ינתן היתר בניה בשטח, קודם הרישום בספרי המקרקעין. שטח זה יפותח ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות בשטח החלקה ועל חשבונם.
- י. **תנאי למתן היתר בניה :**
- 1 – בחלקה 98 בגוש 30415, תהיה הגשת תשריט לאיחוד וחלוקה כאמור בסעיפים 19 – 15 להלן. לא ינתן היתר בנייה קודם ביצוע החלוקה החדשה כאמור לעיל.

- 2 – ראה סעיף 9 ט' לעיל.
- 3 – תנאי למתן היתר בנייה בכל חלקה הוא הריסת המבנים, המדרגות והגדרות המסומנים להריסה בתשריט ובנספחי הבינוי מס' 9 – 1, הקיימים בשטח. החלקה זכך בשטח המעברים הציבוריים להולכי רגל ובשטחים עם זיקת הנאה לציבור הגובלים עם שטח החלקה נשוא הבקשה להיתר והנמצאים בחלק מהחלקה המוחזק על ידי מבקש ההיתר ואשר הם בבעלותו או בחזקתו או ברשותו או בשימוש של מבקש ההיתר. ההריסה כאמור, תבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- 4 – ראה סעיף 20 להלן.
- 5 – החלוקה הפנימית המוצעת בנספחים 9 – 1, הינה חלוקה מנחה בלבד. כל דייר רשאי לשנות את החלוקה הפנימית בשלב הוצאת היתר בניה, ובתנאי שלא יפגעו התשתיות המשותפות ו/או יחולו שינויים בפתחים החיצוניים לפי נספח הבינוי.
- 6 – הפיר המופיע בנספח בינוי מוצע כפתרון לאוורור מנחה. במידה שמגישי הבקשה להיתר ימציא פתרון אוורור שונה ובהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה יותר להפוך את שטח הפיר לשטח עיקרי לפי סעיף 9 ו' להלן.
- 7 – לעת מתן היתר בניה יש לערוך תאום חזיתות לאישור מח' מהנדס העיר.

10. **חניה פרטית:** הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתוספות הבנייה שיוקמו בשטח.

11. **מעברים ציבוריים**
להולכי רגל: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור, הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

12. **מבנה, מדרגות**
וגדר להריסה: המבנים, מדרגות והגדרות המתוחמים בתשריט ובנספחים מס' 1 עד 9 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה לתוספות הבניה המוצעות לדירת מגיש הבקשה.

ב' ראה סעיף מס' 9 י' 3 לעיל.

13. **הפקעה:** על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי

ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשל"ה - 1965.

14. **ביצוע התכנית:** מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי בעלי הזכויות בשטח חלקה 98 גוש 30415 ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזה על ידי בעלי הזכויות בחלקה 98, גוש 30415 ועל חשבונם.

15. **תחנת טרנספורמציה:** לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בנייה.

16. **אנטנות טלוויזיה:** בכל בנין וקבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. **קולטי שמש על הגג:**
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי בתכנון הגג או המעקה, בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשפע (ללא דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. **היטל השבחה:**
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. **תשתיות:**
מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות תשתית 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 וכדוגמה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על-ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן, אחראים מגישי

הבקשה להיתר, לתקן על חשבונם 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 יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של יועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

20. **גביית הוצאות תכנון:** הועדה המקומית רשאית לגבות מבעלי הדירות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית בהתאם ליחס שטח התוספות לשטח הכללי של תוספות הבנייה בתכנית. התשלום כאמור יבוצע כתנאי למתן היתר בנייה או בעת העברת הזכויות בנכס, הכל לפי המועד המוקדם יותר, התשלום יגבה עבור תוספת למגורים, מרפסות, מחסנים משותפים ומבואות.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

פרטים.

חתימת מגישי התכנית:

אדרי' עופר מנור
אדרי' סל ראשי
התמונה על תכנון יזום

אדרי' עופר מנור

אגף תכנון עיר - עיריית ירושלים

ככר ספרא - בנין 1 קומה 4

טל: 02-6297672

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4627
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 24.4.01

י.ד. יעד לפתרון
 אדריכלים בע"מ
 513133348 .פ.ח.
 תכנון

עמליה ביכובסקי, אדריכלית ומתכננת ערים.

ב.ד. יעד לפתרון אדריכלים בע"מ

רח' אברבנאל 26 ירושלים 92477.

טל: 02-5663777 פקס: 02-5661753

עמליה ביכובסקי
אדריכלית ומתכננת ערים
רשיון מס' 28582