

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4921

שינוי 47/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4921
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 9 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 (להלן:
נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית
בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

.4

כ- 485 מ"ר.

מקום התכנית:

.5

בקעה, רח' הרכבת-גוש-30003

חלקות: 21, 55

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
בין מס' קואורדינטות: 129.950; 130.000 ו- 170.875; 170930.

מטרות התכנית:

.6

- א. שינוי יעוד שטח משטח לבית קברות לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי להקמת בנין מגורים בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת מס' הקומות המירבי לשלוש קומות מעל קומת חניה וגג רעפים.
- ד. קביעת קווי בנין מירביים לרבות קווי בנין אפס לקומת חניה.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים ל- 874.01 מ"ר מתוכם 473.58 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים ו- 400.43 מ"ר שטחים המהווים חלקי שירות.
- ו. התרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
- ז. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי ל- 6 יחידות דיור.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- י. איחוד וחלוקה מחדש.

כפיפות לתכנית:

.7

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכל חלות ההוראות שבתכנית מס' 4921 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:
א. תותר בשטח מגרש חדש מס' 1 הקמת בנין מגורים חדש.
ב. הבינוי בשטח יהא כמפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובקו נקודותיים בטוש אדום לקומת החניה.
ג. מס' הקומות המירבי יהא שלוש קומות מעל קומת חניה וגג רעפים.

ד. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
300.00	300.00		שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
574.01	100.43	473.58	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
874.01	400.43	473.58	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- ה. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, כמפורט בנספח מס' 1.
- כל השטחים בחלל גג הרעפים שגובהם 1.80 מ' נכללו בשטחי הבניה המירביים, כמפורט בסעיף קטן (ד) לעיל.

1. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא 6 יחידות דיור.
2. הבניה תהא באופן טבעי מרובעת ומסוימת.
3. תנאים למתן היתר בניה בשטח.
1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף להסדר תנועה בדבר תכנון קומת החניה והגישה אליה.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תנאי למתן היתר בניה/חפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח לאישור מח' הגנות, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר, פירוט גיגון, השקיה, ריצוף וכדומה. ביצוע פיתוח השטח לרבות נטיעת עצים בוגרים, יהא תנאי למתן טופס 4, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' הגנות.
5. תנאי למתן היתר הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה בשטח התכנית.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף המים לגבי תכניות אינסטלציה.
7. תנאי למתן היתר בניה, הוא תיאום עם אגף הביוב בדבר התחברות הבנין לרשת הביוב העירונית. מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
8. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים אדריכליים מהמוצג בנוספח מס' 1 ובתנאי שלא תהיה סטיה ממספר הקומות, גבהי הבנין ושטחי הבניה.
9. ראה סעיפים 12, 13 להלן.

10. עץ לשימור:

~~העצים המכתחמים בתשריט בקו אדום הם עצים לשימור ואסורה
עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.~~

11. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לדרישות החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. דרישות החניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הן כדלקמן:
ליחידת דיור ששטחה עד 75 מ"ר - 1 מקום חניה.
ליחידת דיור ששטחה 75 מ"ר ומעלה - 2 מקומות חניה.

12. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. 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 ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

14. תחנת שנאים:
אין צורך בחדר שנאים בשטח התכנית.
15. אנטנות טלויזיה ורדיו:
ככל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
17. היטל השבחה:
א. הועדה 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.
18. תשתית:
מגישי התכנית 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.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על השבונם 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, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4. בכל מקרה לא יבוצע ניקוז לכוון מסילת הברזל.

מגון אקוסטי-במידה ויידרש מגון אקוסטי יחולו על היזם כל הוצאות בגין המגון האקוסטי.

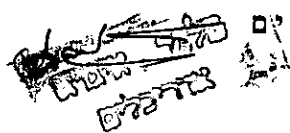


חתימת בעלי הקרקע: כהן שאול
מקור חיים 18, ירושלים
טל. 02-6717097



חתימת מגישי התכנית: כהן שאול
מקור חיים 18, ירושלים
טל. 02-6717097

חתימת המתכנן: נ. מלצר, ג. איגרא - אדריכלים



לויד ג'ורג' 4, ירושלים
טל. 5610463

משרד הפנים מחוז ירושלים
4991
אישור תכנית מס' 4991
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 6146 ביום 15.9.97
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
4991
1996 הפקדת תכנית מס' 4991
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 6146 ביום 23.8.96
יו"ר הועדה

תאריך: 10 ספטמבר 1996