



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4646

שינוי מס' 1/93 לתכניות מס' 2561, 1678 ותכנית זכרון ציבורי מס'

5/09/1

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4646 שינוי מס' 1/93 לתכניות מס' 2561, 1678 ולתכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/1 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח וחזיתות 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.

4. שטח התכנית: כ-1.752 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי עיר גנים א', רח' הכלנית מס' 3.

גוש: 30437 חלקות 133, 4 וחלק מחלקות 104, 122, ו-123.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח, משטח פתוח ציבורי לדרך.

(ב) שינוי יעוד שטח מדרך לאיזור מגורים מיוחד.

(ג) שינוי הבינוי המאושר בתכנית מס' 2561 כמפורט להלן:

I. קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ב', בהתאם לנספח הבינוי.

(ב) יותר שימוש למגורים בקומת מחסנים קיימת. לשם הרחבת הדירות בקומה א'.

(ג) מס' הקומות המירבי יהיה 3 קומות בכל חתר.

(ד) מודגש בזאת שתוספות הבניה האמורות לעיל תשמשנה להרחבות דיור לדירות הקיימות בלבד. ולא תותר תוספת יחידות דיור בבנין הקיים. (מס' יח' הדיור המירבי יהיה 12 יחידות דיור.)

(ה) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

שטחים עיקריים (מ"ר)		שטחי שירות (מ"ר)		סה"כ
קיים	מוצע	קיים	מוצע	
-	300	-	-	300
600	-	-	-	600
588	-	-	-	588
-	288	-	-	288
587.5	1189.5	-	-	1777

(ו) מודגש בזאת שלא יותרו שימושים מסחריים בבנין המגורים הקיים.

(ז) חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להרחבה יהא ציפוי חזית התוספות בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם למפורט להלן:

בתצורת הדרום מזרחית - אבן תלטיש מסוג סיתות. גיוון וכיתול אבן התלטיש הקיים ובהתאם לנספח מס' 1.

בתצורת הדרומית - שיח כדוגמת הקיים.

התוספות תיבנה באבן תלטיש מסוג סיתות. גיוון וכיתול אבן התלטיש הקיים ובהתאם לנספח מס' 1.

ראה סעיף (י"א) להלן.

(ח) המתקנים המשותפים הנמצאים על גג הבנין הקיים יועתקו לגג הקומה החדשה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל השבונם.

(ט) בנית הקומה הנוספת תהיה בו למנית משני צידי חדר מדרגות משותף.

II. התרת שימוש בשטח קומת המחסנים למגורים. לשם הרחבת הדירות בקומה

א' בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

III. קביעת שטחי הבניה המירביתם ל-1776 מ"ר.

IV. שינוי בקוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים.

V. הגדלת מס' הקומות המירבית מ-2 קומות ל-3 קומות.

(ד) קביעת מס' יחידות הדיור המירביות ל-12 יחידות בהתאם לקיים.

(ה) קביעת שטח לחניה והוראות לביצועה.

(ו) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

(ז) הוראות בדבר איחוד חלקות.

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' 2561 וההוראות

שבתכנית מס' 4646 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל

המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב. הן בתשריט והן בנספח הבינוי

(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.

9. איזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין

הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו

בתכנית 2561 לגבי איזור מגורים, שאינן עומדות בסתירה להוראות

הבאות:

(א) תותר בנית קומה נוספת לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ב'.

בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו

נקודה במוש אדום.

(י) באם גג הבניין לא יבנה בהינף אחד יבנה קיר גמלון שיפריד בין שלבי הביצוע בגג.

(יא) תנאים למתן היתר בניה:

1. הריסת תוספות הבניה הקיימות. שאינן תואמות את התכנית המוצעת, והמותחמים בנספח בצבע צהוב בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגיש הבקשה להיתר בנית התוספות ועל חשבונו.
2. מתן ערבות כספית ע"י מגיש הבקשה להיתר הבניה בגובה שיקבע ע"י מחלקת הכספים בעירייה, כדי להבטיח שההרחבה המבוקשת תצופה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 וכנדרש בסעיף 9 ז' לעיל.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תכנון מפורט של החניה ברח' הכלנית, בתאום ואישור מחלקת הדרכים ע"י מגיש ההיתר הראשון ועל חשבונו. לא ינתן היתר בניה ראשון קודם ביצוע החניה ברח' הכלנית במלואה ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו, בתאום ואישור מחלקת הדרכים והסדרי תנועה.

להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

10. עתיקות תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

11. חניה ציבורית:

(א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב, ובנספח מס' 1 הוא שטח של חניה ציבורית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

(ג) לא תהיה זיקה פרטית למקומות החניה ברח' גרוסמן והכלנית.

(ד) ראה לעיל סעיף 9 י"א 3.

12. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך. תותר חניה בתחום הדרך כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1. ראה לעיל סעיף 9 ו'א 3 וסעיף 11.

(ג) הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

13. ביצוע התכנית מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. 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 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 או ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובשטח החלוקה המסומן בתשריט בקו כחול מקוטע.

15. הפקעה השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה. בהתאם להוראות התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

16. 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 בניה.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

18. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דווידים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשר מהנדס העיר.

19. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. 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 מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגיש התכנית 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.

אין לנו התנגדות לקביעת עמדתנו בענין זה
 מתואמת עם רשימת המצטרפים להגדרת
 החתימה הינה לצרכי הכנסת ולפיכך אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם
 מתאים בגינו, ואין החתימה זו באה במקום הסכמת כל
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל דין.
 לענין הסכם ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ביטולו על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 מאתנו זכות פיר זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו מכא הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן החתימה ניתנת אך ורק מניסוחה מבס תכנונית.
 מקרקעי ישראל
 תחז"ת ירושלים

עמוס המרמן
אדריכל התכנית
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34

ג/ עיריית

חתימת מגישי התכנית:

מיכאל מייטובני, רח' הכלניות 2, י-ם, טל. 413999

חתימת המתכנן:

ענת טייטלבוים, רח' רד"ק 18 י-ם

גידה פנסו, רח' הסביון 5/16 י-ם, טל. 411950, 434006

12.2.95 עיריית

תאריך:

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס. 4626</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 4.2.95 לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>
