

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4849
שינוי מס' 94 / לתכנית מס' 7572
שינוי מס' 94 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4849, שינוי מס' 94 / לתכנית מס' 2757 ושינוי מס' 94 \ 84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית, שני גיליונות של תשריטים, ערוכים בקנ"מ 1:250 כמפורט להלן: (א) גיליון אחד של תשריט לשטח חלקות מס' 6-9 וחלק מחלקה 1 בגוש 20234 (להלן: תשריט מס' 1) (ב) גיליון אחד של תשריט לשטח חלקות מס' 21,16 בגוש 30234 (להלן: תשריט מס' 2) ושני גיליונות של תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן: (א) גיליון אחד של תכנית בינוי לחלקות 6-9 בגוש 30234, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 1) (ב) גיליון אחד של תכנית בינוי לחלקות 16,21 בגוש 30234, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 2).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בשני התשריטים הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 4.4 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' דוממה, רח' מענה שמחה מס' 8,6,4,2 ורח' גדרה מס' 12,2. גוש: 30234, חלקות 6-9, וחלק מחלקה 1. גוש: 30234, חלקות 21,16. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יערד שטח מאזור מגורים 5 ומשטח לשמורת טבע לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת בינוי לסגירת קומת עמודים ושימוש בקומת מסד למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת קרקע עליונה, בהתאם לנספח הבינוי. (ג) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת קרקע עליונה לשם הרחבת הדירות הקיימות בה, בהתאם לנספח הבינוי. (ד) קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א' בהתאם לנספח הבינוי. (ה) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור. (ו) הגדלת מס' הקומות המרבי משתי קומות מעל קומת עמודים למסד לארבע קומות. (ז) קביעת שטחי הבניה המרביים בכל חלקה ומגרש חדש. (ח) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה. (ט) איחוד וחלוקה מחדש של חלקות מס' 6-9 וחלק מחלקה 1 בגוש 30234.

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' 2757 וההוראות שבתכנית מס' 4849 ז.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריטים והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע 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 מגורים מיוחד
 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2757 לגבי אזור מגורים מיוחד וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר סגירת קומת עמודים ושימוש בקומת מסד לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע העליונה, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-2 (בהתאמה) ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע עליונה לשם הרחבת הדירות הקיימות בה, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 (בהתאמה) ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת קומה בכל אחד מהבניינים לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם בקומה א', בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 (בהתאמה) ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.

(ד) מס' הקומות המרבי יהא 4 קומות בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

(ה) שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

1 א. שטחי בניה מרביים בחלקה מס' 16, בגוש 30234:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
228	64	164	82	32	50	146	32	114	שטחים מעל למפלס הקרקע
52	52	0	15	15	0	37	37	0	שטחים מתחת למפלס הקרקע
280	116	164	97	47	50	183	69	114	סה"כ (לעמדה)
1680	696	984	582	282	300	1098	414	684	סה"כ בחלקה

1 ב. שטחי בניה מרביים בחלקה מס' 21, בגוש 30234:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
228	64	164	82	32	50	146	32	114	שטחים מעל למפלס הקרקע
(79)52	(79)52	0	15	15	0	37	(64)37	0	שטחים מתחת למפלס הקרקע
280	116	164	97	47	50	183	69	114	סה"כ (לעמדה)
307	143	164	97	47	50	210	96	114	סה"כ (לעמדת צד)
1734	750	984	582	282	300	1152	468	684	סה"כ בחלקה

2. שטחי בניה מירביים בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1-4 בגוש 30234:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
242	64	178	82	32	60	160	32	118	שטחים מעל למפלס הקרקע
48	48	0	15	15	0	33	33	0	שטחים מתחת למפלס הקרקע
290	112	178	97	47	60	193	65	118	סה"כ (לעמדה)
1160	448	712	388	188	240	772	260	472	סה"כ בחלקה

הערות לטבלה

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
 -- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ז) תוספות הבניה יבנו בהינף אחד בחזיתות בכל כניסה ובהינף אחד לגג כל בנין.

(ז) תוספות הבניה תיבננה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש.

(ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה בכל בנין יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את המיתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין (קולטי שמש, אנטנות וכ"ו) אל גג הבניין החדש על חשבונם.

(ט) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור בשטח התכנית ולהבטחת האמור לעיל תירשם העדות אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

(י) לא יינתן היתר בניה לתוספת בניה לשם הרחבת יחידת הדיור אלא לאחר קבלת מימון לביצוע מקום חניה בחניון ציבורי, ממגישי הבקשה להיתר, בהתאם לדרישות האגף להסדרי תנועה.

(יא) תותר גישה לכל דיירי הבניין אל המתקנים שעל הגג ללא מגבלת זמן ושימוש וכמפורט בנספחים מס' 1 - 2.

10. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.
 (ב) ראה סעיף 9 (י) לעיל.

11. בנין וגדר להריסה: המבנים והגדרות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. הוראה זו חלה גם על המבנים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית והמתוחמים בקו צהוב.

12. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י הבעלים של מגרשי הבניה בגוש 30234 חלקות 6-9 ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזה על ידי הבעלים של מגרשי הבניה 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 המחזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפטרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבתה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבתה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבתה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקח, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמחד תאורה, ו/או מרכזית 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 מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

19. גבית הוצאות תכנון: הועדה המקומית תגבה מבעלי הדירות את כל ההוצאות הכרוכות בהכנת התכנית בהתאם ליחס שטח התוספת לשטח הכללי של תוספות הבניה בתכנית. התשלום יבוצע כתנאי לקבלת היתר בניה או בעת העברת הזכויות בנכס - במועד המוקדם שביניהם.



שאל בוא אשאל
מהנדס העיר בפועל

היחס: עיריית ירושלים

ככר ספרא 1, ת.ד. 775, ירושלים 91007

אין לנו תוכנית...
 רשויות התכנון...
 אין בה כדי להקנות כל זכות...
 בשטח התכנית כל עור...
 בנינו, ואין החיוב...
 הנדון ו/או כל...
 למען הסר...
 בנין השטח הכלול בתכנית, אין...
 13-11-2000
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ניתור על זכותנו לבטל...
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו ככת הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט התכנית.

עמוס המרזנו, אדריכל המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

בן יהודה 34, ירושלים 94583

ירון קדמי קדשאי - אדריכל
 שמשון 4, ירושלים 93501
 טל פקס: 02-6717428

המתכנן: אדריכל ירון קדמי קדשאי

ירושלים, טל' 02-6717428

תאריך: 10/10/00

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4849
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 284 ביום 28.10.00
 סמנכ"ל תכנון [Signature]
 יו"ר הועדה [Signature]