

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 4779שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3028

(שינוי תכנית מתאר מקומית).

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4779, שנוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3028.
(להלן: התכנית).

2. מטמכי 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 ופיתוח הערוך בק.מ. 1:200 (להלן נספח מס' 1).
כל מסמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 5,859 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת הר-נוף, רח' הרב רפאל קצנלבוג,

גוש 30265 חלקה 102.

מגרש מס' 527 ע"פ תכנית מס' 3028.

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח משטח למקומות מיוחדים (מוסד) לאיזור מגורים מיוחד, לשטח לבנין ציבורי, לשטח לדרך חדשה ולשטח עם זיקת הנאה לציבור.
- ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, הוראות עיצוב ארכיטקטוני.
- ג. קביעת מס' הבינוי, שטחי בניה מירביים, מס' קומות מירבי, מס' יחידות הדיוור המירבי וקרי בנין מירביים בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.
- ד. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- ה. קביעת השימושים המותרים בבנין הציבורי.
- ו. קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.
- ז. חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לידושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3028 וההוראות שבתכנית מס' 4779 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות בכתב והן בתשריט ובנספח 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. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לטרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. במגרש חדש מס' 1 תותר הקמת 5 מבנים למגורים, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על-קרקעית למגורים ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.
- ב. מספר הקומות המירבי יהיה כדלקמן, בהתאם לנספח הבינוי:
 - ב.1 שני מבנים מדורגים (מס' 1 ו-2) בני 6 קומות עיליות.
 - ב.2 שני מבנים מדורגים (מס' 3 ו-4) בני 4 קומות עיליות.
 - ב.3 בנין נוסף במערב המגרש (מס' 5) בן 4 קומות עיליות.
 - ב.4 מס' הקומות התת-קרקעיות, שימושו ושילוב של המחסנים בהם יהיה בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.

ג. שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 1 יהיו 11,178 מ"ר כמפורט להלן:

בנין	שטחים עיקריים (מ"ר)		שטחי שדות (מ"ר)		מס' הקומות מעל הקרקע	מס' יח"ד	סה"כ מ"ר
	על קרקע	תת קרקע	על קרקע	תת קרקע			
מחסנים - חניות							
מס' 1	1,320	---	210	156.9	6	12	1,808.2
מס' 2	1,320	---	210	160.3	6	12	1,855
מס' 3	680	---	140	160.3	4	8	1,960.3
מס' 4	680	---	140	160.3	4	8	1,960.3
מס' 5	1,745	---	445	290.2	4	24	3,594.2
חניות	---	---	---	---	---	---	---
סה"כ	5,745	---	1,145	928	---	64	11,178

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד. השטח המסומן בתשריט בקרים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר הציבור וחרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם כתנאי להיתר בניה ראשון בשטח. בעלי הנכס יפתחו ויבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם בהתאם להודאות העיריה ולשביעות רצונה. ה. רשויות התכנון מוסמכות לאשר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שיישמרו שטחי הבניה המירביים, הגבהים המירביים, קווי הבנין המירביים, מס' הקומות המירבי ומס' יחידות הדיור המירבי.

ו. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם חברת החשמל בנושא מיקום וחדר השנאים עבור הפרויקט האמור לעיל.
2. תאום עם רשות העתיקות. יש להודיע לרשות העתיקות על תחילת העבודה במקום,

קודם התחלת התפירות בשטח.

במידה ותתגלנה עתיקות תוך כדי פעולות הפיתוח בשטח יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח - 1978.

3. תכנון מפורט של הסדרי התנועה במגרש חדש מס' 1 שיוכן ע"י מגיש הבקשה הראשונה להיתר במתחם התכנית ועל חשבונה, בתאום ואישור המחלקה להסדרי תנועה. התכנון יכלול את הנושאים הבאים:

(א) כל החניה למגורים תהיה בתחום מגרש מס' 1.

(ב) מדרכות ברוחב 2,5 מ' בחלק המרחי של מגרשים חדשים מס' 1 ו-2.

(ג) מפרץ להורדת נוסעים באורך 30 מ' ליד גן הילדים, בהתאם לנספח מס' 1 ובתאום ואישור המחלקה להסדרי תנועה.

ביצוע הסדרי התנועה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצעו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונה בתאום ואישור המחלקה להסדרי תנועה. להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

4. ראה סעיפים 10, 15 להלן.

5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה ביצוע החניה כולה, במסגרת ההיתר, ע"י מגיש הבקשה הראשונה להיתר ועל חשבונו - או לחילופין, מגיש הבקשה הראשונה להיתר, ימציא כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה וערבות בגובה שייקבע ע"י גזברות העירייה להבטחת ביצוע החניה במלואה לכל הפרויקט. דאה הודאות סעיף 11 להלן.

6. תאום עם מחלקת הביוב בין השאר בנושאים הבאים:

(א) הגשת תכנית חיבור הפרויקט לרשת העירונית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונום בתאום ואישור מחלקת הביוב. החיבור יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בפיקוח מח' הביוב.
(ב) תשלום היטלי ביוב כחוק.

7. תשלום אגרות פיתוח רשת המים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונום לביצוע קוי המים העירוניים בכבישים.

8. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון במקום.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית י-ם למניעת שפכי עפר חידודים.

10. הבניה תהיה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

11. דאה סעיף 9.ד.

10. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההודאות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים לבניני ציבור.

א. בשטח מגרש חדש מס' 2 יוקמו 3 כיתות גני ילדים.

ב. הבניי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. מס' הקומות המירבי יהא קומה אחת, וגובה הבנין לא יעלה על 3,30 מ'.

ד. שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 2 הם 410 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עקריים מ"ר	שטחי שדות מ"ר	סה"כ	על קרקעי	תת קרקעי	תת קרקעי מ"ר	%
380	---	30	---	410	44	
380	---	30	---	410	44	

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ה. החניה תהיה כמפורט בנספח מס' 1.

ו. הכניסה לגני הילדים תהיה מצידו המערבי של מגרש חדש מס' 2, הכניסה מכון הכביש אסודה.

ז. הבניה תהיה באבן טיבעית מדובעת ומסותתת. הבניה באבן נסודה חלקה (ללא טיחות) אסודה.

ח. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עור לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. שטח לדרך:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא לשטח לדרך חדשה ו/או הרחבת דרך.

ב. ראה סעיף 9.ו.3.

12. 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, לבנינים שיוקמו בשטח.

ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ג. ראה הוראות סעיף 5.1.9. לעיל.

13. בצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תלוקה לצרכי רישום והיא תעבר לביצוע בספרי האחזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

/7..P

14. חלוקה חדשה:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יעברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקרת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

15. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לחוק 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, באישור רשויות התכנון וכמסומן בנספח מס' 1.

תחנת השנאים תסומן בבקשה להיתר בניה.

17. אנטנות רדיו וטלביזיה:

בכל קבוצת הבניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

18. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדחי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טען אישור מהנדס העיר.

19. היטל השבחה:

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

20. חברת אחזקה:

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו', והדבר אף יותנה כתנאי בכל היחד בניה בשטח התכנית.

מגישי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם דוכשי הדירות במיתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה. לשם ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

21. 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 עמח תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך וכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היחד להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר

שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לנו מילה ושיעורית עתה, בחג' שור' תהיה כהואלת עם
 רשויות המכון הסטטוטורית התחתון הינה לצדל הכנון בלבד,
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליהם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל ער. לא הועדו השטח ההוא עליו הסכם מתאים
 בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הדין ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל היות ופ' כל דין.
 למען הסר ספק מוגדר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהקמתנו על התכנית הטרה או

2000-08-09 - 9

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לנטול במל
 המכון ע"י מי ערבים מוגדר על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור. עפ"י כל דין,
 שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט חכנונית.

עמנוס רומר'פלו, אדריכל המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים

רח' בן-יהודה 34 - מיקוד 94583 טל: 02 6254121

קרית חלב ודבש

מגישי התכנית:

ישיבת חלב ודבש עמותה מס' 58022044-0

רח' סורוצקין 22 ירושלים 94423 טל: 02 5372869

יאיר גוטמן

חתימת המתכנן:

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ת.ד. 8432 ירושלים מיקוד 91083. טל: 02-5635770

תאריך: 12 ביולי 2000.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 449
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בנישיבה מס' 2899 ביום 11/11/00
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה