

08.08.1999

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 4771שינוי מס' 8/99 לתכניות 3045 ו-3357

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4771. שינוי מס' 8/99 לתוכניות מס' 3045 ו-3357 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט") וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 3,134 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי מקור חיים, רח' מקור חיים מס' 33 גוש 30141 חלקות 51,113 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לשטח לתחנת טרנספורמציה.
ב. שינוי יעוד שטח משטח לתעשייה מסווגת לאזור מסחרי מיוחד.
ג. קביעת בינוי לבנין קיים בחלקה 113, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
ד. שינוי השימוש המותר מחניה למחסנים ומפטיו פנימי למשרדים וקביעת השימושים המותרים בבנין האמור לעיל כמפורט להלן:
בקומת המרתף: חניה מקלט ומחסנים.
בקומת הקרקע: מסחר ומחסנים.
ובשאר הקומות: משרדים, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ולפי הקיים בשטח.
ה. קביעת סה"כ שטחי הבניה המירביים ל- 5466.50 מ"ר. מתוכם 250 מ"ר למסחר ו- 3100 מ"ר למשרדים.
ו. קביעת קוי בנין חדשים למגרש החניה. התת קרקעי במגרש חדש מס' 1 וקביעת קוי בנין עיליים ותת קרקעיים לחלקה 113, ובהתאם לקיים בשטח.

ז. קביעת היתר שימוש זמני לחניה עילית לבנין שבחלקה 113 בשטח מגרש חדש מס' 1.

ח. חלוקה חדשה

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3045 וההוראות שבתכנית מס' 4771 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 מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות ביותר.
9. אזור מגורים 1: השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 3045 לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:
- א. 1) משטח מגרש חדש מס' 1 תותר חניה פרטית זמנית, שתשרת את בנין המסחר והמשרדים בחלקה 113 הסמוכה, כמפורט בנספח מס' 1, עד להקמת מבנה מגורים במקום זה.
2) עם הקמת מבנה המגורים יבנה חניון תת קרקעי לשרות חלקה 113, בהתאם לקווי הבנין המסמנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום כמפורט בנספח מס' 1.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לבניית בנין למגורים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהא הגשת תכנית מפורטת לאישור ועדות התכנון. התכנון יכלול בין השאר גם חניה תת-קרקעית שתשמש את חלקה 113 וחניה עילית עפ"י תקן החניה עבור המגורים במגרש חדש מס' 1 ע"י מגישי התכניות ועל חשבונם בתאום ואישור המחלקה להסדרי תנועה לעת מתן היתר בניה.
- ג. כל שאר הוראות תכנית מס' 3045 שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' 4771 זו, ימשיכו לחול.
10. אזור מסחרי מיוחד: השטח הצבוע באפור עם קווים אלכסוניים הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, וכן ההוראות הבאות:
- א. הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה על קרקעית, בקו נקודותיים בצבע אדום לחניה תת קרקעית ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. שינוי בשימושים המותרים מחניה למחסנים ומפטיו פנימי למשרדים. השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן:
בקומת המרתף: חניה, מסחר, מחסנים.
בקומת קרקע: מסחר, מחסנים.

ג. סה"כ שטח הבניה המירביים יהיו 5466.5 מ"ר כמפורט להלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות	שטחים עיקריים למשרדים	שטחים עיקריים למסחר	ממפלס ומעליו
4430.50	1080.50	3100.00	250.00	0.00
1036.00	1036.00	-----	-----	מתחת למפלס 0.00
5466.5	2116.50	3100.00	250.00	סה"כ

הערה:

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

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א מחוז י-ם.
2. תאום עם המדור לרשת פרטית אגף המים להתקנת נישא בגדר לצורך התקנת מד מים.
3. תאום עם ראשות העתיקות.
4. לא תותר כל פעילות מסחרית העלולה להוות מטרד לבתי המגורים הסמוכים לבנין.
5. השימושים בבנין יתואמו ויאושרו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
6. ביצוע בפועל של מקום חניה קבוע בחלקה 51 בתאום עם נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.

לא יוצא רשיון עסק ללא אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ה. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת.

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

ז. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

11. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

12. עתיקות: א. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר)

ב. תנאי להתחלת העבודות במקום יהא תאום עם רשות העתיקות.

13. חניה פרטית: א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתו היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או בניינים) שיוקסם בשטח.

ג. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם למסומן בנספח מס' 1 בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.

14. ביצוע התכנית
מיד עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. 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 אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשטחים פנויים מכל מבנה, גדר או חפץ.

16. הפקעה:
על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. תחנת טרנספורמציה:
השטח הצבוע בסגול ומתוחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה הבינוני יהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה:
א. הוועדה 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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התוכניות:

שם: זהר חי ת.ז. 4444x37

כתובת: רח' מקור חיים ירושלים 93465

טלפון: 02-6782920

חתימת המתכנן:

שם: שמואל דודסון אדריכל

מס' רשיון: 66610

כתובת: ז'בוטינסקי 10 ירושלים

טלפון: 02-5631385

תאריך 08.08.1999

