



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4034

שינוי מס' 7/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 2/89 לתכנית מס' 1138

שינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 3639

ושינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 1761

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

אילן אבן
דן
15.2.83

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4034, שינוי מס' 7/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 2/89 לתכנית מס' 1138, שינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 3639 ושינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1761. (להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) ו-2 גליונות של תכניות בינוי ופתוח כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של תכנית תנוחת דרך הגישה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך מטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו החול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 18,400 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' קריית צאנז, רח' אמרי בינה, גוש 30240 חלקה 38 וחלקים מחלקות 23, 48, ו-46, גוש 30079 חלק מחלקה 140 וגוש 30298 חלק מחלקה 6, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) חלוקת חלקה 38 בגוש 30240 וקביעת 5 מגרשים חדשים בתחומה.
(ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד, משטח פתוח פרטי, משטח פתוח-ציבורי, ומשטח לשמורת טבע לדרך ציבורית.
(ג) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לשטח לבנין ציבורי להשלמה.
(ד) קביעת בינוי להקמת 7 בנייני מגורים מדורגים במגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי.
(ה) קביעת שטחי הכניה המורכבים במגרש חדש מס' 1 ל-3,500 מ"ר.
(ו) קביעת קו בנין מירבנים במגרש מס' 1.

(ז) החלטה דרך חרטה בין מגרשים חדשים 1 ו-2 שתקשר עם רח' עזרת תורה ובעתיד עם רח' ראשון לציון, וקביעת קטע מדרכ קיימת/מאושרת לביטול.
 (ח) קביעת ~~סעיף להחלט~~ ז/א עיפול נופי.

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' 1138 ו-3639 וההוראות שבתכנית מס' 4034 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מעטרפות מכל האזור ומכל המצוייניו הן בדפי ההוראות שכתב, והן בתשרים והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מסח הדקע שעליה נערך החשירט באם אינם מצויינים במקרא שבתשרים), וכל עוד לא נאשר אחרת ואינן עולות כקנה אחר, חלות ככל שקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשרים בצבע כחול עם קוים אלכסוניים על הדקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1138 ו-3639 וכן ההוראות הבאות:

(א) במגרש חדש מס' 1 תותר הקמתם של 7 בנייני מגורים מדורגים בהתאם לנספח מס' 1 ובתאם לקווי הבניין המסומנים בתשרים בקו נקודה בפרט ידוע.
 (ב) סה"כ שטחי הבניה במגרש חדש מס' 1 הם 3,500 מ"ר.
 (ג) פיתוח השטח וגינונו יהיה בהתאם לנספח מס' 1.
 ביצוע הפיתוח כאמור, יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במידת הצורך ייבנו עדשות, כשטח הגנני, גובה כל טרסה לא יעלה על 2 מטר.

(ד) חומת הבניה יהיה אבן סקעית מדוכעת ומסותתת הבניה כאבן נסורה, חלקה (ללא סיחות) אסורה.
 (ה) כל המרפסות בצד הצפון מערבי של הבניינים החדשים תהיינה סגורות, למניעת מטרדי רעש.
 (ו) הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית והא רשאים להגיד שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין.

(ז) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון אשור לדרך הגישה מדת' עזרת תורה בהתאם למסומן בתשרים ובתאם לנספח מס' 2 על"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאשור אגף הדרכים.
 ביצוע הדרך כאמור כולל כל התשתיות כגון ניקוז ותאורה יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בחיאות ובפקוח אגף הדרכים.
 להבטחת האמור לעיל לפקיד מגיש התכנית, כתנאי למתן היתר בניה, עדות בנקאית בגובה שיקבע על ידי עיריית ירושלים, ערבות זו תשומר עם גמר ביצוע העבודה להנחת דעת עיריית ירושלים.

- (ח) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בדבר סיפול בטפכי עפר, במידת הצורך.
- (ט) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התכנון בדבר פתרונות לאיסוף אשפה.
- (י) בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית ביום 22.11.92, תנאי למתן היתר בניה יהא חתימת בינהל פקדוני ישראל על הנקשה להיתר.

10. שטח שהתכנית אינה הסטה המצויה בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על חלה עליו: גבול התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו, למעט הוראות בגין חלוקה חדשה.

11. שטח לבנין ציבורי הסטה הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא להשלמת שטח לבנין ציבורי להשלמה, וחלוקה על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבול שטחים לבנין ציבורי וההוראות המאות:

שטח זה יצורף לשטח בנין ציבורי בהתאם לתכנית מס' 4082.

12. שטח פתוח הסטה הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבול שטחים פתוחים ציבוריים.

13. החניה: (א) הסטה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחור וערב הוא שטח של חניה פרטית.
 (ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין סיוקס בשטח.
 (ג) תתאפשר חניה לכל אורך הדרך הציבורית בצידה הצפוני.
 (ד) החניה תהיה בהתאם למנדט בנספח מס' 2.

14. דרכים: 2. חוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט ובנספח מס' 2.
 (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
 (ג) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטווח אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמטען בתשריט.
 (ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק ואדום לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.
 (ה) ביצוע הדרך יהיה בהתאם להוראות סעיף 9 (ז) לעיל.
 (ו) תנאי לביצוע הדרך, כאמור וחיבורה לרח' עזרת תורה הוא ביטול הדרך הקיימת כמפורט בסעיף 14 (ג) לעיל.
 (ז) פניה שמאלה מכביש ראשון לציון לדרך החדשה ומהדרך החדשה לכביש ראשון לציון אסורה.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התיכנון והכנייה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. הפקעה:

מזר עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי דיורם בגבולות חלקה 38 בלבד והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. ביצוע התכנית:

(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 החלוקה, לפי 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית א"כ תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה. (ב) החלוקה תהיה כהתאם לטבלת השטחים בתשרים, ובגבולות החלוקה החדשה המסומנים בתשרים בקו מקוטע כחול.

17. חלוקה חדשה:

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

19. חחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת חחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה לוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. חחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

19. חחנת טרנספורמציה:

(א) בגנות שטחים תותר הצבת קולטניה לדורי שמש כתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (ב) הפתרון התכנוני דרוש אישור מהנדס העיר.

20. קולטני שמש על הגג:

(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 שנתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. היטל השבחה:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות החשמית 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 החשמית) המצויים בתוך החומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. 5/...

22. חשמית:

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או לתקיננו עבודות החשתיח
 וכל המוקנים והאבולזים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר
 יקבע על ידי עיריית ירושלים.
 כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על חשכונו
 כלבו, כל חיקונו וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מחקו בין על
 קרקעי ובין תח קרקעי לרבות קו מים, קו כיוב, קו חשמל,
 כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן
 כתב התחייבות להגות דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
 האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח
 המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

משרד הפנים ירושלים

תתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: *ד"ר משה יעקב*
 קרית צאנז, ע"י שפירז יעקב משה, רח' דברי חיים 2 י-ם טל. 817340

ד"ר משה יעקב

תתימת המתכנן: *ד"ר משה יעקב*
 ג. ליברמן, רח' עמוס 14 י-ם טל. 380778 מיקוד 95506

תאריך: 26.2.92

משרד הפנים ביהמ"ד ירושלים
 חוק התכנון והפינה השכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 4034

הועדה המחוזית לתכנון ולפינה החליטה

ביום 15 מאי 1992 הפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולפינה
 ירושלים

הכנית מס' 4034

החליטה בישיבתה מיום 23.7.89

להיליץ על אשור ההכנית הנ"ל להפקדה
 לשי התנאים הכלולים בדו"ח

יו"ר הועדה

ד"ר משה יעקב