

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 4128 א'שינוי מס' / לתכנית המתאר המקומית לירושליםשינוי מס' 2/01 לתכנית 3770ושינוי מס' 1 / 01 לתכנית מס' 4128

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4128 א', שינוי מס' 01 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים שינוי מס' 01 / 2 לתכנית מס' 3770 ושינוי מס' 01 / 1 לתכנית מס' 4128 (להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית הכוללת 6 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. 1:250 (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 - 3 דונם.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכי בקעה, שטח התחום בין הרחובות ראובן, דרך בית לחם וזרובבל גוש 30015 חלקות 70, 84 וגוש 30013 חלק מחלקה 75. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : א. הגדלת אחוזי הבניה המותרים תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בכל מגרש כמפורט להלן :
 במגרש מס' 1 - 2,396 מ"ר מתוכם - 1,156 מ"ר לשימושים עיקריים.
 במגרש מס' 2 - 2,436 מ"ר מתוכם - 1,156 מ"ר לשימושים עיקריים.
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' 4128 א' זו. מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (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
1 מיוחד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4128 וכן ההוראות הבאות:
א. הגדלת אחוזי הבניה המותרים תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בכל מגרש כמפורט להלן:
במגרש מס' 1 - 2,396 מ"ר מתוכם - 1,156 מ"ר לשימושים עיקריים.
במגרש מס' 2 - 2,436 מ"ר מתוכם - 1,156 מ"ר לשימושים עיקריים.
ב. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלאות שלהלן:

מגרש מס' 1

שטחים מעל למפלס ה-0.00	שטחים עיקריים (במ"ר) קיים מוצע סה"כ			שטחי שירות (במ"ר) קיים מוצע סה"כ			סה"כ (במ"ר) קיים מוצע סה"כ		
	915.-	241.-	1156.-	310.-	30.-	340.-	1225.-	271.-	1996.-
שטחים מתחת למפלס ה-0.00	-	-	-	780.-	120.-	900.-	780.-	120.-	900.-
סה"כ	915.-	241.-	1156.-	1090.-	150.-	1240.-	2005.-	391.-	2396.-

מגרש מס' 2

שטחים מעל למפלס ה-0.00	שטחים עיקריים (במ"ר) קיים מוצע סה"כ			שטחי שירות (במ"ר) קיים מוצע סה"כ			סה"כ (במ"ר) קיים מוצע סה"כ		
	915.-	241.-	1156.-	310.-	30.-	340.-	1225.-	271.-	1996.-
שטחים מתחת למפלס ה-0.00	-	-	-	840.-	100.-	940.-	840.-	100.-	940.-
סה"כ	915.-	241.-	1156.-	1150.-	130.-	1280.-	2065.-	371.-	2436.-

הערה: שטחי חלקי השירות כוללים את השטחים הבאים: מחסנים, חניה מקורה (בהתאם לתקן החניה), חדרי מדרגות (בהתאם להוראות תכנית מס' 4213), מתקנים ומערכות טכניות, ממדי"ם (בהתאם לתקנות).

ג. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1. מס' הקומות המירבי יהא שלוש קומות וגג רעפים. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת חלקית או שלמה.

ד. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים ובתנאי שכל שטח בחלל הגג שגובהו עולה על 1.80 מ' יכלל במנין זכויות הבניה של השימושים העיקריים.

ה. הוראות בניה באבן:

1. הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 - הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
 2. כחלק מהיתר הבניה יצורפו פרטים בק.מ. 1:10 של פרט קצה הגג, הקיר, הפתח פרטי פתחים אופייניים (חזית חתך ותכנית), קצה מעקה אבן קופינג וכדו'.
 3. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
 4. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
 5. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
 6. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
 7. הגדר תבנה מאבן ומ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנייל ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובזה חמי או תלטיש).
 8. אבן הקודקוד קופינג במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
 9. לא תותר סגירת מרפסות אלא במתכת וזכוכית בלבד או בעץ וזכוכית בלבד.
 10. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- ו. השטחים המסומנים בתשריט בפסים אלכסוניים בטוש שחור הם שטחים עם זכות מעבר לצבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר הבניה הראשון בשטח התכנית.
- בשטח זה יותרו הנחת תשתית עירונית ומעבר חופשים ללא מגבלת זמן ושימוש לכלל הציבור. כמו כן תותר חניה לציבור בשטח החניה העילית המצוין בנספח מס' 1 ללא מגבלת זמן.
- ז. הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה ומגבלת קווי הבנין וממגבלת גובה הבניה המירבי.

- א. החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית ובכפוף להוראות סעיף 9 לעיל.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ 1980.

11. חניה:

- 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 לבניי המגורים שבתחום התכנית תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. החניה לאורך דרך בית לחם ורח' ראובן, כאמור בסעיף 9 (ו') לעיל, תהא עילית, כמפורט בנספח מס' 1. לא תותר הצמדתה ו/או על זיקה פרטית בה.

- 12. דרכים:** תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת.

13. ביצוע תוכנית לצורכי רישום:

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ג. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו) בפקודת המדידות, לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. הפקעה:

- על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו 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.

16. אנטנות טלויזיה ורדיו: ייתבוצע אנטנה מרכזית אחת בכל בנין ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג:

- א. אסורה הצבת קולטי שמש על גגות הבתים אלא אם ימצא פתרון לשילובם בעיצוב הבתים.
 ב. הפתרון התכנוני דרוש אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה:

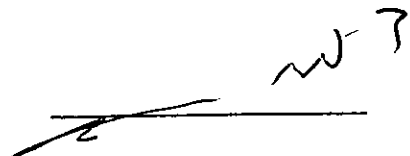
- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוקץ

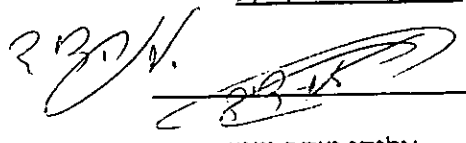
19. הערה: כל יתר הוראות תכנית מס' 4218 שלא שונו במפורש בתכנית זו ימשיכו לחול.

20. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין 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 מרכזיית 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 אחראים 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 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.

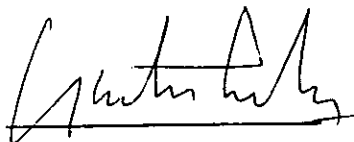
חתימות בעלי קרקע:


יוסף בנית


אליהו יעקב ידיד

כתובת: רח' עוזיאל 112 ירושלים
מיקוד:
טלפון: 02-6424157

כתובת: רח' הצפירה 24 ירושלים
מיקוד: 93102
טלפון: 02-5637423



חתימת המתכנן:

ג. לייבסון, אדריכל

ת.ד. 3624 י-ם

טל. 02-5662133
059.587215

תאריך: 15.3.04

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8625
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8103 ביום 15.3.04
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הוועדה