

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4672

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1503, 1238

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4672 לשינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1503, 1238 (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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).
3. גבולות התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
4. שטח התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
5. מקום התכנית: כ - 14 דונם ירושלים, שכי בקעה רח' רבקה גוש 30001 חלקות 51, 100.
6. מטרת התכנית: הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
(א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח פתוח ציבורי מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לביכ"נ בהתאם לנספח בינוי.
(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים ל- 1,514 מ"ר.
(ד) קביעת קווי בנין חדשים לרבות קו בנין אפס בחזיתות הדרומית, מזרחית ומערבית.
(ה) קביעת מס' הקומות המירבי ל- 3 קומות מעל קומת המרתף.
(ו) קביעת השימושים המותרים בהתאם לנספח הבינוי.
(ז) קביעת שטח לחניה ציבורית.
(ח) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
(ט) אחוד וחלוקה חדשה.
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 שבתכניות מס' 1503 ו- 1238 וההוראות שבתכנית מס' 4672 זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה, כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את האפשרויות מתן הקלות בגבול סטייה בלתי נכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנה מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. 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 יותר.

10. שטח לבנין ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. וכן ההוראות הבאות:

- (א) במגרש חדש מס' 1 ימשיכו לחול הוראות תכנית מס' 1503 מלבד הוראות החלוקה של תכנית מס' 4672 זו.
- (ב) במגרש חדש מס' 2 תותר הקמת ביכ"נ בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקומות א' וב' וקו נקודותיים בטוש אדום לקומה ג'.
- (ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)	ס"כ (מ"ר)	
994.00	34.00	1028.00	על קרקעי
323.00	163.00	486.00	תת קרקעי
1317.00	197.00	1514.00	ס"כ

הערה:

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

- (ד) השימושים המותרים יהיו כמפורט בנספח מס' 1.
 - (ה) מס' הקומות המירבי יהיה 3 קומות מעל לקומת המרתף, כמפורט בנספח מס' 1.
 - (ו) תנאים למתן היתר בניה:
 1. תאום עם מחלקת המים, מדור רשת פרטית.
 2. תאום עם האגף לתברואה לקביעת מיקום וגודל מיתקן האשפה.
 3. תאום עם הג"א.
 4. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושא רעש.
- (א) בחזית בנין הביכ"נ הפונה למגורים יותקנו חלונות ודלתות בעלי כושר בידוד אקוסטי העולה

Ia = 30 dB

(ב) תותקן מערכת לאיורור מאולץ, שתאפשר שימוש בחללים על חלונות סגורים. תנאי למתן תופס 4 יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה, שמערכת בידוד ביכ"נ בנושא הרעש בוצעה לשביעות רצונו ולהבטחת האמור לעיל ימציא מגיש הבקשה להיתר כתב התחיבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

(ז) ראה סעיף 12 להלן.

(ח) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הכניה באבן נסורה (חלקה) אסורה.

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

(ב) ראה סעיף 14 להלן.

12. שטח פתוח ציבורי מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם בפס חום כהה הוא שטח פתוח ציבורי מיוחד וחלות עליו ההוראות הבאות:

(א) השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקוים שתי וערב הוא שטח לחניה.

(ב) החניה תהיה בין העצים ותאסר עקירתם, למעט העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב המותרים לעקירה.

(ג) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח פיתוח מפורט ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשטח מגרש חרש מס' 4 לגישה לחניות ולביכ"נ לאישור המחלקות להסדרי תנועה והגננות. ביצוע פיתוח השטח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם באישור המחלקות להסדרי תנועה והגננות. לא ינתן תופס 4 עד להשלמת פיתוח השטח לשביעות רצונם של המחלקות להסדרי תנועה והגננות.

(ד) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא עם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

13. עתיקות : תנאי מוקדם להוצאה היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

14. עצים לעקירה : העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה, תנאי לעקירתם יהיה שתילת 6 עצים בוגרים, דוגמת גבעת ברנר נען בתחום מגרש חרש מס' 4.

15. בצוע התכנית : מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. 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 המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא עם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו 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. הפקעה :

לא תותר תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או המבנה, בהתאם לדרישות הברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. תחנת טרנספורמציה :

בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

20. קולטי שמש על הגג :

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

21. היטל השבחה :

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בטל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, 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.

22. תשתית :

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגיש התכנית לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מיתקן 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 לעיריה.

האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.



ד"ר קישון
רמ"ד תכנון ויעוד נכסים
2.10.94

התימת בעלי ההקדע:

עיריית ירושלים - מחלקת הנכסים
ככר ספרא 1 ירושלים.

התימת מגישי התכנית:

קהילת "רבה אמונתך"
ד"ר מרק סרגה
רח' יהודה 12, ירושלים 93467
טל: 02-732242

התימת המתכנן:

אהוד כהן - מרטינ אנסבכר
אדריכלות ועיצוב פנים
רח' זרחי 37 ירושלים 97280
טל: 02-870330

תאריך: 1.6.94

אדריכל אהוד כהן
רח' זרחי 37 ירושלים
טל: 02-870330

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 4675

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.8.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 4675

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.8.94 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית