

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 4630
 שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2878
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4630
 שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2878
 (להלן : התכנית).
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
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, הערוך בק.מ. 1:100
 (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- 609 מ"ר.
5. מקום התכנית :
 ירושלים, שכי מושבה יוונית, רח' יהושע בן נון
 גוש 30008 חלקה 38.
 הכל ע"פ הגבולות המסומנות בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית :
 א. קביעת בינוי להקמת בנין מגורים חדש, במקום בנין הקיים
 בשטח חלקה 38, בהתאם לנספח הבינוי.
 ב. קביעת מס' הקומות המירבי לבנין כאמור ל- 3 קומות.
 ג. קביעת קווי בנין חדשים, לרבות קו בנין אפס בחזיתות הצפון
 מערבית והצפון מזרחית.
 ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לבנין כאמור ל- 173.06 מ"ר,
 מתוכם 165.56 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
 ה. קביעת הוראות בגין מבנה קיים להריסה.
 קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
 ו. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
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' 2878 וההוראות שבתכנית מס' 4630 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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1 מיוחד :
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר הריסת הבנין הקיים לאורך החזית הצפון מערבית של החלקה והקמת בנין חדש במקומו, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 38 הם המפורט להלן :

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			בנין קיים (לא להריסה)
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
258.97	—	258.97		—		258.97	—	258.97	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
	—			—			—		שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
	—			—			—		סה"כ
	173.06	—	7.5	7.5 מ"ר ממ"ד	—	165.56	165.56	—	<u>בנין חדש</u> שטחים מעל למפלס ה- 0.00
									שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
									סה"כ
432.03	173.06	258.97	7.5	7.5 מ"ר		424.53	165.56	258.97	<u>סה"כ כללי</u> שטחים מעל למפלס ה- 0.00
									שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
432.03	173.06	258.97	7.5	7.5		424.53	165.56	258.97	סה"כ

הערות לטבלה :
 * שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים שבחלקה 38 ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
 * הבנין הקיים (לא להריסה) חושב ע"פ תכנית מדידה וללא הורדות שטחי שרות (ג) מס' הקומות המירבי לבנין החדש המוצע בחלקה, יהיה 3 קומות גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ד) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון.

(ה) תנאי למתן טופס 4 יהיה החזרת מצב הפיתוח בשטח חלקה 38 בגוש 30008 לקדמותו.

פיתוח השטח יכלול את החניה, הגינה והמעברים הקיימים בחלקה. הפיתוח יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום ופיקוח מחלקת הדרכים והמחלקה לשיפור פני העיר, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה להקמת הבניין החדש.

להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

(ו) תותר בניה בקיר משותף עפ"י הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מסי 62.

(ז) הבנייה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בהתאם לנספח מסי 1.

10. הערה :

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מסי 2878, שלא שונו במפורט בתכנית מסי 4630 זו ימשיכו לחול, ללא שינוי.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

12. חניה פרטית :

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח 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 שיוקם בשטח.
- ג. החניה תהא כמפורט בנספח מסי 1.

13. בנין ומחסן להריסה :

- א. הבנין והמחסן המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח.
- ב. ראה סעיף 9 (ז) לעיל.

14. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. אנטנות טלויזיה ורדיו :
 בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. קולטי שמש על הגג :
 א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
 ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
17. 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.
18. תשתית :
 מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/ 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.
 מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
 כמו כן אחראי מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם 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 לעיריה.
 האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

לואי גארב, עו"ד
98601

חתימת בעלי הקרקע במגרש :

א.א.א.

קוק רחל הרייט

ירושלים לוי יאני מיה לוי זנו 14 יוני 1998
טל. 6528093 ת.ד. 1382044

זקס צבי

ירושלים כתב יחיצוע בן נון 16
טל. 339965 ת.ד.

פליישר רוזה

ירושלים כתב יחיצוע בן נון 16
טל. 835675 ת.ד.

פליישר יהודה

ירושלים כתב יחיצוע בן נון 16
טל. 835676 ת.ד.

חתימת מגישי התכנית :

א.א.א.

קוק רחל הרייט

ירושלים לוי יאני מיה לוי גארב, עו"ד / 101
טל. 6528093 ת.ד. 1382044

חתימת המתכנן :

רובינשטיין - קפלינסקי
אדריכלים

רובינשטיין קפלינסקי אדריכלים

כרמיה 1 ירושלים

א.א.א.
30.8.99

טל. 02-5638823 ת.ד. 05211127-5

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1630
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 119
סמנכ"ל תכנון א.א.א.
יורד הועדה א.א.א.

תאריך: 19/1/98

א.א.א. 30/8/99