

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4626

שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1718
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4626, שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1718 (שינוי תכנית מתאר מקומית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מעמקי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו- 2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין א הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין ב הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 2,149 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת מקור חיים.
גוש: 30141
חלקה: 28
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאיזור מגורים 1 מיוחד.
(ב) קביעת בניי לשני בנייני המגורים בתחום איזור המגורים שבתכנית, בהתאם לנספחי בניי וכקיים בשטח.
(ג) קביעת קווי בנין מירביים לבנייני המגורים, כאמור.
(ד) קביעת שטחי הבנייה המירביים לבנייני המגורים כאמור ל:-
363.89 מ"ד לבנין א.
224.08 מ"ד לבנין ב.
(ה) קביעת מס' הקומות המירבי בכל אחד מבנייני המגורים כאמור ל:-
3 קומות בבנין א.
2 קומות בבנין ב.
(ו) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
(ז) הלוקה חדשה.

7. כפופות לתוכניות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לדברת השינויים לה שאושרו ממזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1718 ההוראות שבתכנית מס' 4626 זו.

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). במידה יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות שלהלן:

- (א) בתחום אזור המגורים שבתכנית יותרו שני בנייני מגורים בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בשוש אדום. בכל מבנה תותרנה שתי יחידות דיור.
(ב) שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהבנינים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

בנין א

שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)	סה"כ	שטח מעל למפלס ה- 0.00 ±
303.30	-	313.30	
-	60.59	60.59	שטח מתחת למפלס ה- 0.00 ±
303.30	60.59	363.89	סה"כ

בנין ב

שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)	סה"כ	שטח מעל למפלס ה- 0.00 ±
142.86	-	142.86	
-	81.22	81.22	שטח מתחת למפלס ה- 0.00 ±
142.86	81.22	224.08	סה"כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים לבניה שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ד) מס' הקומות המירבי בכל אחד מהבנינים כאמור יהיה כמפורט להלן:

בנין א - 3 קומות.

בנין ב - 2 קומות.

גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספחים מס' 1 ו-2.

(ה) מבנה א' יהיה מצופה טיח כקיים בשטח.

מבנה ב' יצופה אבן. הבניה תהא באבן טיבעית מדובעת ומסותתת; הבניה באבן נטודה חלקה, ללא סיתות, אטורה.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. ביצוע החלוקה החדשה שבתכנית בכפוף להוראות 13 ו-14 להלן.
2. תאום עם מח' המים בעיריית ירושלים בדבר חיבור בנייני המגורים שבתכנית למערכת המים העירונית ובדבר אישור תכניות האינטסלציה שלהן.
3. תאום עם מח' הביוב בעיריית ירושלים בדבר חיבור בנייני המגורים שבתכנית למערכת הביוב העירונית הקיימת בשטח. במידה ולא יתאפשר חיבור הביוב בגרביטציה יהיה צורך לבצע קו סניקה לקו הביוב העירוני הקרוב. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטל ביוב כחוק.
4. תאום עם חברת החשמל.
5. תאום עם הג"א.
6. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
7. תאום עם מחלקת הדרכים.
8. תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
9. תאום עם המחלקה לחברואה.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת הצורך במיגון אקוסטי בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. אם יידרש מיגון אקוסטי או מיגון מדעידות הנובעים מקרבת המסילה הקיימת

או מסילה עתידית במסגרת קווי הבנין הקיימים לשיטת המבקש, מתחייב המבקש לבצע את הטיפול האקוסטי על חשבונו.

10. שטח פתוח ציבורי:

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

11. חניה פרטית:

השטח המסומן בתשריט בקו שתי וערב שחורים, הוא שטח לחניה פרטית. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שבשטח.

12. 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.

13. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחרון על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ד' 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 שבתשריט.

15. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת תווית דעת מחברת חשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת חשמל ואישור רשויות התכנון.

16. אנטנה מרכזית:

לכל בנין בשטח התכנית תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוד שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוד שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקות, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאודה, ו/או מרכזית תאודה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הו"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראיים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרס לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון כו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.


ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216 ירושלים
טל: 5392777

חתימת מגישי התכנית:

איביצה ליאון
מקור חיים 49 ירושלים
טל: 6788360 ת.י.



אבישי בן-אבא
אדריכל

חתימת המתכנן:

אבישי בן-אבא אדריכל
רח' קדימה 59 ירושלים
טל: 5710710 ת.י. 0001799-6

תאריך: _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4626
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2199 ביום 12.1.99
סמנכ"ל תכנון