

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 4860שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1726(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4860, שנוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1726 (להלן התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ושני גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן: (א) גליון אחד של תכנית קומות, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1), (ב) גליון אחד של חתכים וחזיתות, הערוך בק.מ. 1:200 (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-1.177 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גבעת שאול, שטח בין הרחובות אלקבץ, יונתן בן עוזיאל ונאג'רה, גוש 30160 חלקה 20. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2, מדרך ומשטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 2 מיוחד.
 2. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך.
- ב. קביעת בנין להקמת בנין מגורים בשטח מגרש חדש מס' 20א', בהתאם לנספח הבנוי.
- ג. קביעת מס' הקומות המירבי להקמת בנין המגורים לשש קומות.
- ד. שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרבות קו בנין אפס תת קרקעי בחזית הדרומית.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 20א' ל-2570 מ"ר, מתוכם 1750 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- ו. ביטול החזית המסחרית המאושרת בשטח המגרש עפ"י תכנית מס' 1726.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי ל-12 יח"ד.
- ט. הרחבת דרכים קיימות, ביטול קטעי דרכים מאושרות, קביעת דרכים חדשות.
- י. קביעת שטחים לחניה ציבורית.
- יא. איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר

המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1726 וההוראות שבתכנית מס' 4860 זו.

8. הקלות:

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

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שנתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים

אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1726 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנין מגורים בשטח מגרש חדש מס' 20א', בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

- ב. מס' הקומות המירבי יהא שש קומות למגורים. גובה הבניה המירבי ומפלסי הפיתוח יהיו כמצוין בנספחים מס' 1 ו-2.
- תותר סטייה של ± 1.0 מ' מהגבהים המצויינים בנספח, כאמור, לעת מתן היתר הבניה.
- ג. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 20א' יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ הבנין במ"ר			שטחי שירות במ"ר			שימושים עקריים במ"ר		
סה"כ	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	סה"כ	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	סה"כ	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה
2570	655	1915	820	500	320	1750	155	1595

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- ד. הבניה תהא כאבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
- הבניה כאבן נסורה, חלקה, (ללא סיתות), אסורה.
- ה. תותר בנית פרגולות כמפורט בנספח מס' 1. חומר הבניה יהא בטון או מתכת מגולוונת או אלומיניום או שילובם.
- ו. החזית המסחרית המאושרת בתכנית 1726, בשטח מגרש חדש 20א', מבוטלת בזאת.
- ז. מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 12 יחידות דיור.

ח. שטחי החצר מסביב לבנין, כתחום מגרש חדש מס' 20א' יהיו רכוש משותף לכל דיירי הבנין ולא תותר הצמדתם בכל דרך שהיא.

להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

ט. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבנין וממגבלת גובה הבניה.
י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים שבתחום התכנית ושגובל בה, לאישור אגף הדרכים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט גבהי פיתוח מסביב לשטח מגרש חדש מס' 20א' וגבהי פיתוח ובינוי בתחומי המגרש תוך התאמתם למערך הדרכים המתוכנן באזור. מודגש בזאת כי אי ביצוע הדרכים המתוכננות לא יהווה עילה לתביעות ועד להשלמת ביצוע הדרכים תהיה גישה זמנית מרח' יונתן בן עוזיאל.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת התחייבות משפטית ממגישי התכנית, להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה לפיה הם מתחייבים כי לא יגישו תביעה כנגד עיריית ירושלים בשל אי ביצוע הדרכים המתוכננות בתכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.

5. ראה סעיף 16 להלן.

6. ראה סעיף 9(ח) לעיל.

11. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

12. חניה: א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית.

לא תהא כל זיקה פרטית לשטח זה.

ב. הועדה 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 הפרטית לבנין המגורים תהא כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

13. בנין מדרגות וגדר להריסה: הבנינים המדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

14. דרכים: תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.

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. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
 ד. שטחי הדרכים יועברו ע"ש עיריית ירושלים ללא תשלום.

ה. ראה סעיף 10(ט) 1 ו-2 לעיל.

ו. עד גמר ביצוע הכבישים המתוכננים תהיה הגישה הזמנית לחניה מרח' יונתן בן עוזיאל.

15. הפקעה:

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.

16. בצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והוא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. 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 אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום 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, אדם וחפץ.

18. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ראה סעיף 9(י)4 לעיל.

19. אנטנות טלויזיה ורדיו: ככל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. קולטי שמש על הגג: א. כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21. 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 החוק.

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 אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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 בשטח הנ"ל. 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.

חתימת בעלי הקרקע: אליהו מזרחי 2-11069

רח' נג'ארה 18

גבעת שאול, ירושלים

טל: 02-523524

אליהו מזרחי
בעל הקרקע

חתימת מגישי התכנית: אליהו מזרחי 2-11069

רח' נג'ארה 18

גבעת שאול, ירושלים

טל: 02-523524

אליהו מזרחי
מגישי התכנית

אייל שער - מיכאל וקנין,

חתימת המתכנן:

אדריכלים ובוני ערים

רח' אבן עזרא 24, ירושלים.

טל. 02-633434. פקס. 610947.

אייל שער

17.3.96

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4860
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 209 ביום 10.03.96
סמנכ"ל תכנון ד"ר יהודה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 4860
הועדה המחוזית החליטה להגיש את התכנית
בישיבה מס' 4196 ביום 10.03.96
אילנה

ד"ר יהודה