



1008035

מרחב תכנון מקומי לרושלים

תכנית מס' 4328

שינוי מס' 1/91 לתוכנית מס' 3532.

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4328, שינוי מס' 1/91 לתוכנית מס' 3532 (להלן: התוכנית).
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית: הקן הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית: כ-1851 מ"ר.
5. מקום התוכנית: ירושלים, שכונת מקור חיים, רח' מקור חיים מס' 28, גוש: 30141 חלקה 12, מגרש מס' 2 וחלק ממגרש מס' 5 ע"פ תכנית מס' 3532. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ-78% ל-110% משטח מגרש מס' 2, עפ"י תכנית מס' 3532.
(ד) הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
(ה) קביעת שטח לחניה פרטית.
7. כפיפות לתוכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 3532 וההוראות שבתכנית מס' 4328 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (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 השטח הצבעו בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

1 מיוחד:

(א) תותר תוספת קומה רביעית מעל 3 קומות עיליות וקומת מרתף, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(ב) סה"כ אחוזי הבניה המותרים הם 110% משטח מגרש מס' 2, שעפ"י תכנית מס' 3532.

(ג) תותר הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף.

(ד) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה לאישור אגף הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע דרך הגישה יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ובתאום ופיקוח אגף הדרכים.

(ה) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותחת בעיבוד תלטיש. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

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

11. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

(ג) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
12. דרכים: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קלימת או מאושרת.

13. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. חלוקה חדשה: החלוקה החדשה תהא בהתאם להוראות חלוקה חדשה שעפ"י תכנית מס' 3532.

15. תחנת טרנספורמציה
לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו.
בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחד בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
18. היטל השבחה
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שטולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
19. תשהית:
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשהית) המצויים בתוך גחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
- כמו"כ אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך או לכל מתקן בין על קרקעי ובין תה קרקעי לרבות קו מינ, 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 הנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם יוזמת התכנון הנוכחית.
 החלטתנו הינה ענייני תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה הטטה ונתתם עמנו הסכם כתאים בנינו, ואין חזויתתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח התכנון ו/או כל רשות כוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק הוגדר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין הטטה הכלול בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו כשה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן החלטתנו ניתנת אך ורק במקרה כבש התכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

עמוס הנרמן
 אדריכל המחוז
 מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:
 (שם, כתובת,
 מיקוד, טל.)

חתימת מגישי התכנית:
 (שם, כתובת,
 מיקוד, טל.)

חתימת המתכנן:
 (שם כתובת,
 מיקוד, טל.)

מיפאל פזר, אדריכל
 ת.ד. 1045 - ירושלים

תאריך: 29.3.92

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

הפקדת תכנית מס. 4328

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 18 19 1992 לחפיק זה התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

תכנית מס' 4328

החליטה כישיבתה מיום 24.11.91 להרליק על אשור התכנית הנ"ל להפקדה לפי התנאים הכלולים בדרישת.

מהנדס העיר יושב ראש

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

אישור תכנית מס. 4328

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2 יולי 1992 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

625/