

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4575

שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 945 ג'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4575 שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 945 ג' (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 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: נוספה מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בילתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 4.154 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רמת מוצא רח' המתנחלים מס' 25, 27, 29, 31, גוש: 30311 חלקות: 68, 69, 70, 71. הכל לפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) קביעת בינוי לתוספת מעבר מקורה, מעלית ומדרגות, בין הבניינים הקיימים בחלקות 68 ו-69 ובין הבניינים הקיימים בחלקות 70 ו-71, בהתאם לניספח הבינוי.
(ב) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים, לרבות קו בנין אפס, בין חלקות 68 ו-69 ובין חלקות 70 ו-71 בגוש 30311.
(ג) שינוי מיקום חניה עילית מקורה, וקביעת קוי בנין חדשים בגינה בשטח חלקה מס' 70, בהתאם לניספח הבינוי.
(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבנין כמפורט להלן: בחלקה 68 מ"ר, בחלקה 69 46.5 מ"ר, בחלקה 70 76 מ"ר ובחלקה 71 46.5 מ"ר.
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' 945 ג' ח' וההוראות שבתכנית מס' 4575 זו.
8. הקלות: (א) 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 בילתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת, כמשמעותה עפ"י סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.
(ב) למרות האמור בסעיף 8. (א) לתכנית 4575 זו לא יגרע מההקלות הניתנות למבנים שאינם מעליות,

מדרגות, מעברים ורהחניה הנידונים בתכנית 4575 זו:
 סטיה שאינה ניכרת בסך 6%, הקלה בגין מעלית גבוהה
 וסטיה שאינה ניכרת בסך 10% במרווחי הבניה.

9. הוראות התכנית: הראויה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל
 המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט, והן
 בניספח הבינוי. (להוציא פירטי מפת הרקע שעליה
 נערך התשריט, באם אינם מצויינים במיקרא שבתשריט)
 וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן ואינן עולות בקנה
 אחד, חלות, בכל מקרה, ההוראות המגבילות יותר.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא איזור מגורים 5,
 וחלות על שטח זה ההוראות שניקבעו בתכניות מס'
 945 ג' ו- 945 ח' לגבי איזור מגורים 5, וכך
 ההוראות הבאות:

10. איזור
 מגורים 5:

(א) תותר תוספת מעבר מקורה, מעלית וחזר מדרגות
 משותפים לבנינים בחלקות 68 ו-69 ולבנינים
 בחלקות 70 ו-71 בהתאם לניספח מס' 1 ובהתאם לקווי
 הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ב) תותר הקמת חניה מקורה בשטח חלקה 70 בהתאם
 למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים
 בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
 (ג) סה"כ שטחי הבניה למעליות, מדרגות, מעברים
 והחניה בתכנית 4575 זו יהיו כמפורט להלן:

מס' חלקה	שטחי חלקי שרות (במ"ר)	הערות
68	מעלית 3.5 מ"ר	פיר וקירות
	חדר מכונות 8.5 מ"ר	
	מעבר מקורה 16.0 מ"ר	
	מדרגות 27.0 מ"ר	
	סה"כ 55.0 מ"ר	
69	מעלית 3.5 מ"ר	פיר וקירות
	מעבר מקורה 16.0 מ"ר	
	מדרגות 27.0 מ"ר	
	סה"כ 46.5 מ"ר	
70	מעלית 3.5 מ"ר	פיר וקירות
	חדר מכונות 8.5 מ"ר	
	מעבר מקורה 16.0 מ"ר	
	מדרגות 27.0 מ"ר	
	חניה 21.0 מ"ר	
	סה"כ 76.0 מ"ר	
71	מעלית 3.5 מ"ר	פיר וקירות
	מעבר מקורה 16.0 מ"ר	
	מדרגות 27.0 מ"ר	
	סה"כ 46.5 מ"ר	

(ד) הבניה תהיה באבן טיבעית, מרובעת ומסותתת.
 הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
 (ה) מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 945 ג'
 ו- 945 ח', שלא שונו במסורש בתכנית מס' 4575 זו,
 נשארות בעינן.

11. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבינינים הקיימים בשטח.

(ב) החניה תהיה עילית, ובהתאם למסומן בניספח מס' 1.

(ג) מיקום החניה המקורה בחלקה מס' 70 יהיה בהתאם למפורט בניספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבינין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בשוש אדום.

12. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה מעל פני הקרקע בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מיבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התיכנון.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתיכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). (ב) הפיתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תיגבה 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.

16. תשתית: 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 מרכזית 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 המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין, לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיזגרם לדרך ולכל מיתקן בין על קרקע ובין תת קרקע, 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 הוא תנאי היתר להקמת בינין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע:

אייזיקס ישראל, רח' כפר עציון 39 ים.
גור נעמי, רח' קיריתי 15 רמת גן.
גור דוד, רח' קיריתי 15 רמת גן.
זהבה פרנס, ת.ד. 748 ים.

בר טוב שלמה, רח' הילל 16 ים.
לנדאו יאיר, מושב מאור ת.ד. 38830 ד.נ. שומרון.
לנדאו תלמה, מושב מאור ת.ד. 38830 ד.נ. שומרון.
רבינוביץ אורנה, רח' רביבים 19 צהלה.
גילאור יוסף, שדרות המגינים 64 חיפה.

על ידי מיופה כח בעלי הקרקע:
עו"ד אלי פרנס, ת.ד. 748 ים. טל' 02-256220.

חתימת מגישי התכנית:

איזיקס ישראל, רח' כפר עציון 39 ים.
גור נעמי, רח' קיריתי 15 רמת גן.
גור דוד, רח' קיריתי 15 רמת גן.
זהבה פרנס, ת.ד. 748 ים.
בר טוב שלמה, רח' הילל 16 ים.
לנדאו יאיר, מושב מאור ת.ד. 38830 ד.נ. שומרון.
לנדאו תלמה, מושב מאור ת.ד. 38830 ד.נ. שומרון.
רבינוביץ אורנה, רח' רביבים 19 צהלה.
גילאור יוסף, שדרות המגינים 64 חיפה.

על ידי מיופה כח מגישי התכנית:
עו"ד אלי פרנס, ת.ד. 748 ים. טל' 02-256220.

חתימת המתכנן:

אדר' ח. בן צבי, מיצרי טיראן 26 ים. טל' 02-814432.

תאריך 25.5.93

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

אישור תכנית מס. 4575

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.11.93 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

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

הפקדת תכנית מס. 4575

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.6.93 להפקיד את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית