

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4128

שינוי מס' 39/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 3770

(שדבר הפקדה פורסם בתאריך 5.11.92 ילקוט פרסומים 4053)

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4128 שינוי מס' 39/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 3770 (שדבר הפקדה פורסם בתאריך 5.11.92 כילקוט פרסומים מס' 4053). (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית הכוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (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-3 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בקעה, שטח התחום בין הרחובות דאוכן, דרך בית לחם וזרובבל גוש 30015 חלקות 70, 84 וגוש 30013 חלק מחלקה 75. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים I לאזור מגורים I מיוחד ולדרך.
 - (ב) הגדלת אחוזי הבניה המותרים תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בכל מגרש כמפורט להלן:
במגרש מס' 1 - 2.005 מ"ר מתוכם - 915 מ"ר לשימושים עיקריים.
במגרש מס' 2 - 2065 מ"ר מתוכם - 915 מ"ר לשימושים עיקריים.

- (ג) קביעת כינוי ופיתוח כשטח להקמת שישה בנייני מגורים בני שלוש קומות מעל קומת חניה תת קרקעית בהחאם לנספח הכינוי.
- (ד) שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרכוח קו בנין לחניה תת קרקעית.
- (ה) קביעת חזית מסחרית לאורך דרך בית לחם.
- (ו) הרחבת דרכים, קביעת דרך משולבת והתוויית דרך חדשה המקשרת בין רח' זרובכל לרח' ראובן.
- (ז) קביעת שטחים עם זכות מעבר לציבור.
- (ח) קביעת הוראות כוכר בנינים להריסה.
- (ט) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלוח ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4128 זו.

8. הקלות: נקבע כזאת בהחאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק החכנון והכניה כי הכינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל חוספח קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהחאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות החכנון והכניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שככתב, הן בתשריט והן בנספח הכינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, כאם אינם מצויינים במקרא שכתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות ככל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 1 מיוחד: השטח הצבוע כתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הכאות:

(א) תוחר הקמת שישה בניני מגורים בני שלוש קומות כל אחד כהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הכנין המסומניט בחשריט בקו נקודה כטוש אדום לכניה עילית ובקו נקודותיים כטוש אדום לכניה חז-קרקעית.

(ב) שטחי הכניה המירכיים יהיו כמפורט בטבלאות שלהלן:

סה"כ		שטחי כניה מעל הקרקע					מס' מגרש חדש
		חלקי שירות		שימושים עיקריים			
כ% משטח המגרש	כמ"ר	כ% משטח המגרש	כמ"ר	כ% משטח המגרש	כמ"ר	סוג	
104,50	1225-	26.50	310	78.-	915.-	מגורים	מגרש חדש מס' 1
104.50	1225-	26.50	310	78.-	915.-	מגורים חזית מסחרית	מגרש חדש מס' 2
	2450-		620		1.830.-		סה"כ

סה"כ		שטחי כניה מתחת לקרקע					מס' מגרש חדש
		חלקי שירות		שימושים עיקריים			
כ% משטח המגרש	כמ"ר	כ% משטח המגרש	כמ"ר	כ% משטח המגרש	כמ"ר	סוג	
66.50	780	66.50	780	-	-	חנות מחסנים ח' מכונ	מגרש חדש מס' 1
71.60	840	71.60	840	-	-	חנות מחסנים ח' מכונ	מגרש חדש מס' 2
	1620		1620				סה"כ

הערה: שטחי חלקי השירות כוללים את השטחים הכאים: מחסנים, חניה נקורה (כהתאם לתקן החניה), חדרי מדרגות (כהתאם להוראות תכנית מס' 4213), מתקנים ומערכות טכניות, ממד"ים (כהתאם לתקנות)

(ג) גובה הכניה המירכי יהא כמפורט בנספח מס' 1. מס' הקומות המירכי יהא שלוש קומות וגג רעפים. לא תוחר כנית קומת עמודים מפולשח חלקית או שלמה.

(ד) יוחר שימוש כחלל גג הרעפים למגורים וכתנאי שכל שטח כחלל הגג שגובהו עולה על 1.80 מ' ייכלל כמנין זכויות הבניה של השימושים והעיקריים.

(ה) תנאי למתן היחר בניה ראשון בשטח התכנית, הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים שכתחום התכנית כולל תכנון הרחבת הדרכים הקיימות, תכנון החניה העילית שכתחום מגרש חדש מס' 1, תכנון החניות התת קרקעיות והגישה אליהן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם לאשור אגף הדרכים.

כצוה התכנון המפורט כאמור יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיחר הבניה הראשון שינתן כתחום התכנית וככפוף לאמור בכח ההחייכות שנחתם בתאריך 16 באפריל 1991. לא ינתן טופס 4 כל עוד לא הושלם כצוה הפתוח כאמור, לשכיעות רצון אגף הדרכים.

(ו) תנאי למתן היחר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח שכתחום התכנית, לרכות פיתוח הדרך המשולכת, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאשור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. ביצוע הפיתוח, כאמור, יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיחר הבניה למגורים, בכל אחד מן המגרשים כתיאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר. לא ינתן טופס 4 כל עוד לא הושלם ביצוע הפתוח, כאמור.

(ז) תנאי למתן היחר בניה כמגרש חדש מס' 2 הוא פינוי והריסת הכנינים הקיימים לאורך דרך בית לחם על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם ככפוף להוראות סעיף 14 להלן וככפוף לכח ההחייכות שנחתם בתאריך 16 באפריל 1991.

(ח) הוראות בניה באבן:

(1) הבניה תהיה מאבן טבעית מרוכעת ומסותחת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

- (2) כחלק מהיתר הבניה יצורפו פרטים בק.מ. 1:10 של פרט קצה הגג, הקיר, הפתח פרטי פתחים אופייניים (חזית חתך וחכנית), קצה מעקה אכן קופינג וכו'.
 - (3) אכני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
 - (4) פתחי הבנין יהיו מאכני מזוזה ומשקוף (קלכות ארכות).
 - (5) משקופי הפתחים יהיו באכן משקוף אחת או בקשת כמספר אכנים.
 - (6) עומק האכן בפתחים כמזוזה וכמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
 - (7) הגדר תכנה מאכן ומ-5 נדבכי אכן לפחות עם אכני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובזה חמי או תלטיש).
 - (8) אכן הקודקוד קופינג כמעקות הבנין ובגדרות תהיה אכן טבעית בעוכי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
 - (9) לא תותר סגירת מרפסות אלא כמתכת וזכוכית בלבד או בעץ וזכוכית בלבד.
 - (10) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האכן או בגוון האכן.
- (ט) השטחים המסומנים כחשויים כפסים אלכסוניים בטוש שחור הם שטחים עם זכות מעבר לצבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר הבניה הראשון כשטח התכנית.
- כשטח זה יותרו הנחת חשתית עירונית ומעבר חופשיים ללא מגבלת זמן ושימוש לכלל הציבור. כמו כן תותר חניה לציבור כשטח החניה העילית המצוין כנספח מס' 1 ללא מגבלת זמן.
- (י) הועדה המקומית כאשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים כלתי מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה ומגבלת קווי הבנין וממגבלת גובה הבניה המירבי.

11. חזית מסחרית: (א) החזית המסומנת בתשריט בקו סגול הוא חזית מסחרית וחלוח על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית וככפוף להוראות סעיף 10 לעיל.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים ככנין אלא כהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

12. חניה: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר חניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

(ב) החניה לבניני המגורים שכתחום התכנית תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ג) החניה לאורך דרך בית לחם ובשטח הפרטי עם זכות מעבר לציבור, כאמור בסעיף 10 (ט) לעיל, תהא עילית, כמפורט בנספח מס' 1. לא תותר הצמדתה ו/או כל זיקה פרטית בה.

(ד) ביצוע החניה יהיה בהתאם לאמור בסעיפים 10 (ה) ו- (ז) לעיל.

13. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך.

(ג) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קוים אלכסוניים בטוש ירוק הוא שטח של דרך משולבת.

(ד) פיתוח השטח וביצוע הדרכים יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בסעיפים 10 (ד) (ה) (ו) לעיל.

14. בנין להריסה: הכנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה והם יפוננו ויהרסו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר חניה במגרש חדש מס' 2 או לפני העברת השטח על שם העירייה, כמועד המוקדם שכיניהם.

15. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לכיצוע כספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. 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 כחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ל-יו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגף ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלקה.

(ב) החלוקה תהיה כהתאם לטבלת השטחים שכתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן כתשריט בקו כחול מקוטע בלבד.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהתאם לחלוקה שנקבעה בתכנית זו יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה אדם וחפץ.

17. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה כהתאם להוראות חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965.

18. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית כשטח התכנית או כשטח הרכיבים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הכית או מבנה, כהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

19. אנטנות טלוויזיה: ככל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. קולטי שמש על הגג: (א) פתרון קולטי השמש יהיה כהתאם לנספח מס' 1.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

21. היטל השכחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השכחה כהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל
ההשכחה המגיע אותה שעה כשל אותם מקרקעין, או
שניתנה ערבות לתשלום כהחאס להוראות החוק.

22. תשתית:

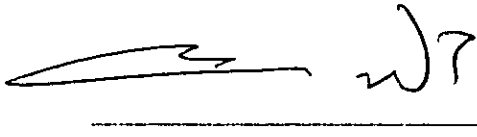
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם כלכד, את כל
עבודות התשתית לרבות קו כיוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא
כיוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה,
ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל
וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בחוך תחומי
המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס
העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות
התשתית וכל המתקנים והאכזורים הכרוכים בהם למקום
מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

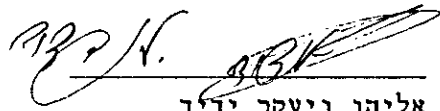
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו
כלכד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין
על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מיס, קו כיוב, קו
חשמל כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה
ינתן כחב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי
לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מוונאי היתר להקמת בנין כשטח
המקרקעין אלא לאחר שכוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:



יוסף כנית

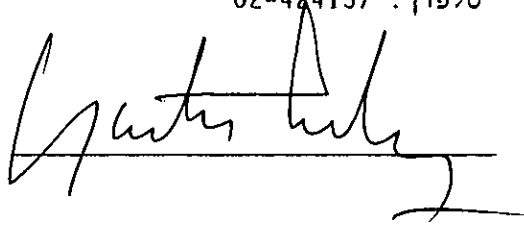


אליהו ויעקב ידיד

כתובת: רח' עוזיאל 112 ירושלים

מיקוד:

טלפון: 02-424157



כתובת: רח' הצפירה 24 ירושלים

מיקוד: 93102

טלפון: 02-637423

חתימת המתכנן:

ג. לייכסון אדריכל

ת.ד. 3624 ירושלים

טל' 02-438178

תאריך: _____

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

אישור תכנית מס. 468

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21.7.64 לאשר את התכנית.



י"ר הועדה המחוזית