

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 4530שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 3813(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4530, שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 3813 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (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- 12,170 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גבעת הקומונה, שטח מדרום לרח' ראשון לציון וממערב לרח' זית רענן, חלק ממתחם גן החיות הישן.
גוש: 30079
מגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 3813.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי הבינוי המאושר במגרש מס' 1, שעפ"י תכנית מס' 3813 באלמנטים הבאים:
1. ביטול בניני מגורים בצידו המזרחי של המגרש והפיכת שטחם לשטחים פתוחים לרווחת הדיירים.
 2. שינוי בהעמדת בניני המגורים הנוותרים.
 3. שינוי במפלסי הקומות ובגובהם המירבי של הבנינים.
 4. שינוי במערך השטחים עם זיקת הנאה לציבור.
 5. שינוי קוי הבנין המירביים לחניה תת קרקעית.
- (ב) קביעת בינוי חדש במגרש מס' 1, שעפ"י תכנית מס' 3813, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת הוראות בגין מבנים גדרות ומדרגות להריסה.
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' 3813 וההוראות שבתכנית מס' 4530 זו.
8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 7 (63) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה נכרת 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 המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), 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' 3813 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט וההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) הבינוי המאושר בתכנית מס' 3813 לגבי מגרש מס' 1, מבוטל בזאת.

הבינוי והפיתוח החדש בשטח מגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 3813 יהא, בהתאם לנספח מס' 1.

(ב) הבניה תהא מדורגת, כאשר מס' הקומות המירבי לא יעלה על 6 קומות.

(ג) קוי הבנין העיליים המירביים יהיו בהתאם לקוי הבנין המאושרים בתכנית מס' 3813 והמסומנים בתשריט בקו נקודה ברקע.

קוי הבנין לחניה תת קרקעית יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

קוי הבנין לחניה תת קרקעית המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון x ברקע מבוטלים בזאת.

(ד) מפלסי הקומות, גובהם המירבי של הבנינים והשימושים בהם יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

(ה) השטחים המסומנים בתשריט בקוים שתי וערב הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה.

(ו) כל הוראות תכנית מס' 3813 לגבי מגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 3813, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4530 זו, ממשיכות לחול.

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 לבנינים שיוקמו בשטח.

(ב) החניה במגרש מס' 1 תהיה בחלקה תת-קרקעית, ובחלקה עילית בצידו המערבי של המגרש ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. בנין מדרגות וגדר להריסה:
הבנינים הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

13. 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.

14. הערה:
מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3813 לרבות תנאים למתן היתרי בניה, הוראות בינוי, מפלסי קומות, שלבי ביצוע וכדומה, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4530 זו, נשארות בתוקפן.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמיכתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, והיון חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה ועפ"י כל דין.

-5-

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

רח' בן יהודה 34, ירושלים-94622

טל; 02-254121

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השכח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניהנת או ורק כנקודת סבט תכנונית.

מאריך: מתווה ירושלים

30-12-1992

חתימת מגישי התכנית:

קרית נחל בע"מ

רח' נחמיה 17

ת.ד. 5238 ירושלים-91051

טל; 02-814488

קריית נחל ירושלים
814488
ת.ד. 5238 ירושלים-91051

חתימת המתכנן:

א.רכס-ש.אשכול

אדריכלים ומתכנני ערים

דרך בית לחם 22, ירושלים-93109

טל; 02-636529

א. רכס - ש. אשכול
אדריכלים ומתכנני ערים
דרך בית לחם 22, ירושלים 93109
טלפון 636529

13.12.92

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבינה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 4530
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליט
ביום 13.12.92 כישר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבינה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 4530
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.12.92 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

עמוס המרמן
אדריכל המחוז
מחוז ירושלים