

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4562
שנוי- מס' 1/ 93 לתכנית מס' 3822 ב'.
(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא מס' 4562. שנוי מס' 1/93 לתכנית מס' 3822 ב' (להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן : הנראות התכנית).
גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:1250 (להלן : התשריט).
וגליון אחד של בנוי ופתוח והערוך 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- 8.5 דונם.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכי נווה יעקב מזרח גוש : 30586 חלקות : 135, 136, 137, 138, 139 ;
177, 173, 172, 171, 140, 141, גוש : 30644 חלקות : 58 (חלק).
מבני מס' 4 מגרשים 1, 2, 3, 4, עפ"י תכנית מס' 3822 ב'.
שטח בין קוארדינטות אורך 173450-173650.
ובין קוארדינטות רוחב 138350-138600.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : (א) קביעת בנוי לתוספת של 11 יחידות דיור (מתוכן 3 יחידות דיור מאושרות עפ"י תכנית מס' 3822 ב') כמפורט להלן :
במגרש מס' 1 מ- 20 יחידות דיור מאושרות ל : 22 יחידות דיור.
במגרש מס' 2 מ- 22 יחידות דיור מאושרות ל : 28 יחידות דיור.
במגרש מס' 3 מ- 9 יחידות דיור קיימות ל : 12 יחידות דיור מאושרות עפ"י תכנית מס' 3822 ב', בהתאם לנספח הבנוי.
(ב) הגדלת שטחי הבניה העיקריים ב- 500 מ"ר כמפורט להלן :
במגרש מס' 1 מ- 1850 מ"ר מאושרים ל- 2120 מ"ר.
במגרש מס' 2 מ- 2200 מ"ר מאושרים ל- 2645 מ"ר.
במגרש מס' 3 מ- 1000 מ"ר מאושרים ל- 1199 מ"ר.
במגרש מס' 4 מ- 2550 מ"ר מאושרים ל- 2130 מ"ר.
בהתאם לנספח הבנוי.
- (ג) הגדלת מס' הקומות המירבי ללא שנוי במס' הקומות ביחס לכביש הצמוד לבנינים. כמפורט להלן : במגרשים מס' 1, 2, 3, מ- 3 קומות ל- 4 קומות ללא שינוי במס' הקומות ביחס לכביש הצמוד לבנינים, בהתאם לנספח הבנוי.
7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3822 ב' וההוראות שבתכנית מס' 4562 ב'.
8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבנוי (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.

9. אזור מגורים : השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3822 ב' לגבי אזור מגורים שאינן עומדות בסתירה להוראות הבאות :

(א) תותר הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי, שטחי הבניה המירביים ומס' הקומות המירבי בהתאם לנספח מס' 1 וכמפורט להלן :

מס' קומות מעל הכביש	מס' קומות מירבי		שטח מירבי לבניה במ"ר			מס' יחיד		מס' מגרש
	קיים מוצע	קיים מוצע	מוצע	קיים	מותר	מוצע	קיים	
2	4	3	2120	1725	1850	22	20	1
2	4	3	2645	2250	2200	28	22	2
2	4	3	1199	892	1000	12	9	3
2	4	3	2130	2130	2550	24	24	4
			8094	6997	7600	86	75	סה"כ

שטחים קיימים ע"פ היתר הבנייה ואינם מבוקשים לשינוי

השטח הקיים (המאושר).	מס' הבנין	מס' מגרש
300	1	1
1125	4	2
1019	6	4
1111	7	
3855 מ"ר		סה"כ

בנינים העוברים תוספת

מס' מגרש	מס' הבנין	שטח עיקרי קיים לפי היתר	שטח עיקרי מוסף	שטח שרות מוסף	סה"כ
1	2	1125	375	20	1520
2	3	1125	375	20	1520
3	5	892	286	21	1199
סה"כ		3142	1036	61	4239

הערה : השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התיכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

- (ב) מודגש בזאת כי מס' הקומות המירבי מעל הכביש המפורטים בסעיף 9 א. לעיל יהיו בהתאם להוראות תכנית מס' 3822 ב'.
- (ג) ראה סעיף מס' 10.
- (ד) המיתקנים המשותפים הנמצאים על הגג הקיים יועברו ע"י מגישי הבקשה להיתר הקומה הנוספת ועל חשבונם לגג הבנין החדש.
- (ה) כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3822 ב' ולא שונו במפורש בתכנית מס' 4562 זו ימשיכו לחול.

10. חניה : (א) הועדה המקומית תחיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע, כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, מהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה .
(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
11. 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.
12. תחנת טרנספורמציה : לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה לחיתר בניה .
13. אנטנת טלוויזיה ורדיו : בכל בנין 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 מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
15. תשתית : מגישי התכנית 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. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראי מגיש התכנית 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 באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לנו התנגדות עקרונית ליצירת, בתנאי שנו תהיה
 מתואמת עם הוועדה המוסמכת.
 התמיכה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקמה הטטה ונחתם עמנו הסכם
 מתאים בינו, ואין וחייבתנו זו באת במקום הסכמת כל
 בעל זכות בשטח הנזקק ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל תווה ופסי כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה
 יריגו הסכם בגין הטבת הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 מאתנו על פיו זכויות כלשהן בהטת, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו כפיה הסכם כאמור ופסי כל דין,
 אלא התייחסנו לזו רק כנקודת מבט תכנונית.
 94583 ירושלים בן יהודה 34, מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 9/7/95 כ"ח ירושלים

עמליה אברמוביץ
 ס/אדריכלת מחוז
 ירושלים

חתימת בעלי הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, בן יהודה 34, ירושלים

חתימת מגישי התכנית :

טל' 371172

עמותת בנין שלם מלכי ישראל 8 ירושלים
 עמותת "בנין שלם"

חתימת המתכנן :

טל' 866292

צייגר יוסף רח' עליית הנוער 15/2 רמות ירושלים

תאריך: 10.4.94

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

אישור תכנית מס. 4502

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.5.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית