

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4321

שינוי מס' 1/91 לתכניות מס' 3630 ו- 3630 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4321 שינוי מס' 1/91 לתכניות מס' 3630 ו- 3630 א' (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 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 - 3907 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גילה, שטח מדרום לרח' השיש. שטח בין קואורדינטות אורך: 168,250 - 168,375 ובין קואורדינטות רוחב: 126,030 - 126,120 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) קביעת שטח לאזור מגורים 5 מיוחד.
- (ב) שינוי יעוד שטח משטח פתוח צבורי לדרך.
- (ג) קביעת בינוי בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי.
- (ד) קביעת פיתוח שטח לרבות שטחים לחניה פרטית ודרך גישה לבנינים במגרש חדש מס' 1, בהתאם לתכנית הבינוי.
- (ה) קביעת קוי בנין חדשים.
- (ו) שינוי סעיף 9(ז) בהוראות תכנית מס' 3630 א' ע"י קביעת גודל יח' דיור מינימלית ל-100 מ"ר (ז) חלוקה חדשה.

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' 3630 א' וההוראות שבתכנית מס' 4321, זו.

8. 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.

9. אזור מגורים

5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3630 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד וכן ההוראות הבאות:

- (א) הבינוי בבנין המוצע בחלקו הדרום מערבי של מגרש חדש מס' 1 יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן :

חלקי שדות במ"ר				
ליחידת דיור	שטחים לשמושים עקריים במ"ר ליח"ד	ממ"ד במ"ר	אחסנה במ"ר	מבואות וחדרי מדרגות במ"ר
מעל הקרקע	120	5 נטר		9
מתחת לקרקע			9.6	
סה"כ	480	20 נטר	38.4	36

הערה: שטחי חלקי השירות כוללים:

חדרי מדרגות לפי תכנית 4213, ממ"ד לפי דרישות הג"א.

חניה לפי תקן, מחסנים לפי תכנית המתאר לירושלים.

- (ג) פיתוח השטח, לרבות שטחי החניה ודרך הגישה לבנינים במגרש חדש מס' 1 יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ד) יחידות הדיור המירבי במגרש חדש מס' 1 יהא 16 יחידות דיור.
- (ה) תנאי למתן היתר בניה להקמת בנין המגורים, החדש המוצע כאמור, הוא הקמת קיר תמך למניעת דרדרת ושפכי עפר. רק לאחר ביצוע בעיו של קיר התמך, כאמור, ינתן היתר בניה להקמת בנין המגורים.

- (ו) תנאי למתן היתר הבניה כאמור הוא העתקת עצי הזית, שאין מנוס מעקירתם ונטיעתם בשטח אחד בתחום התכנית בתאום ובפיקוח אגף הגננות.
- (ז) ראה סעיפים 12(ד) ו- 17 להלן.
- (ח) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- (ט) כל הוראות תכנית מס' 3630 א', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4321 זו ממשיכות לחול.

10. שטח פתוח ציבורי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

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

12. חניה פרטית:
(א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב בצבע אדום הוא שטח של חניה פרטית.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים בשטח.
- (ג) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ד) לא תותר בנית גדרות בשטח החניה הפרטית ותרשם על שטח זה זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

13. עצים לשימור:
העצים המסומנים בתשריט בטוש אדום הינם לשימור ולא תותר עקירתם או כל פגיעה בהם.

14. דרכים:
תווי הדרך, ורוחבה יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

15. בצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י בעלי המקרקעין/ מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי המקרקעין/ 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 בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רשום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה מחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, אדם וחפץ.

17. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

18. 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, ובאשור רשויות התכנון תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

19. אנטנות טלויזיה

ברדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

20. 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.

21. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה 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.

22. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על
חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך
ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות
קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון,
וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, 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.

15-16

כתובת: נחלת בנימין 28, ת"א.
טלפון: 03-661171

כתובת: צל הגבעה 11, ר"ג 52384
טלפון: 03-780723

כתובת: הפודים 27, ר"ג.
טלפון: 03-611807

כתובת: רח' ביתר 44, ת.ד. 52206, י-ם 93420.
טלפון: 02-783175

.9342

.9342

כתובת: רח' ביתר 44, ת.ד. 52206, י-ם 93420
טלפון: 02-783175

L. h

כתובת: יד חרוצים 4, ירושלים 93420
טלפון: 731862 - 02

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

הפקדת תכנית מס. 4321

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.11.62 להפקיד את התכנית.

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

הפקדת תכנית מס. 4321

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31.8.63 לאשר את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון חובות
ירושלים
חניה מס' 4321
החליטה בישיבתה מיום 26.1.92
לה ליש על אשר החנות נמצא להחזקה
לפי התנאים הכלולים ברוח
מנהגם העיר

לה ליש על ישידי הארצות ואלו המבקשים
לשד התגבים הכללים בורחה
מחנכים חסיד
625/1

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מס' 4321.

שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3630.
שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3630 א'.
(שינוי תכנית מתאר מקומית.)

תשריט.

ק.מ. 1:250.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
תכנית מס' 4321
החליטה בשיבתה מיום 26.1.92
להחליק על אשור התכנית הנ"ל להגיש
לפי התנאים הכלולים בד"מ
במועד הציר
משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' 4321
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31.8.93 לאשר את התכנית.
ידיד הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' 4321
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31.8.93 לאשר את התכנית.
ידיד הועדה המחוזית

168
250

168
275

168
300

טבלת חלוקה.

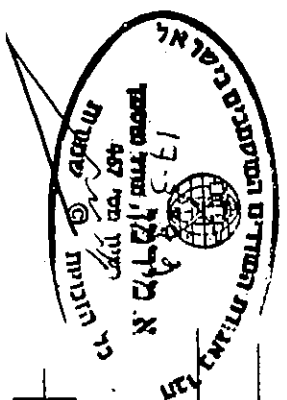
מצב לפי הוראות חכנית מס' 4321 וז.

הערה	סר"כ.	שטח	שטח פתוח	שטח לאזור מגורים	מס' מגרש חדש.
המגרש המסומן במספר 2. ישנם על שטח בעל' מגרשים מס' 2. עפ"י חכנית לצרכי רישום מס' סידורי א"א 39/30	3659	—	—	שטח לאזור מגורים 5 מיוחד במס"ר.	1
המגרש המסומן במספר 2. ישנם על שטח עזרת יושלים.	187	—	187	—	2
המגרש המסומן במספר 3. ישנם על שטח עזרת יושלים.	45	45	—	—	3
המגרש המסומן במספר 4. ישנם על שטח עזרת יושלים.	16	—	16	—	4
	3907	45	203	3659	סר"כ.

(א) סר"כ והפרשיות בתכנית 4321 וז הן כ 248 סד"ר.
שטח כ 6.5% משטח התכנית.
(ב) א"א. מידון. מודד מוסקר. והחזית מנה, מאשר בזה כי חישוב
השטחים בסכילת החלוקה נכון, בדקתי וחישוב פלגסמטרי ובשיטה גרפית.

מודד מוסקר

חאריך



816/08
א.מ.
817 86

817 86
817 86
817 71
817 85
א.מ.
817 70
817 75

126
125

126
125

126
125