

105421

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4640

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2733
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4640
ושינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2733 (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).
גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
נספח הבינוי מחייב רק לעניין קווי בניין, גובה ומספר קומות.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 13.516 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי א-טור, רח' רבעה אל-עדויה.
השטח הידוע כשטח ביה"ס לבנות א-טור, ממזרח לבי"ח אל-מוקסד.
שטח בין קואורדינטות אורך 223400 - 223600
לבין קואורדינטות רוחב 631900 - 632200
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לשטח לבנין ציבורי.
- ב. קביעת בינוי לתוספת אגף לביה"ס לבנות א-טור הקיים בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי להקמת בנייני מגורים בשטח מגורים 5, בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת קווי בנין מירביים, שטחי בניה מירביים, מסי קומות מירבי וגובה בניה מירבי, בשטחים המיועדים לבניה.
- ה. קביעת שטח לחניה ציבורית.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת תנאים בגין עצים לעקירה.

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 בתכנית מסי 2733 וההוראות שבתכנית מסי 4640 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורסמים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 5:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

- א. תותר הקמת בנייני מגורים חדשים בשטח בהתאם למפורט בנספח מסי 1. מודגש כי הבינוי כאמור לעיל, הינו מנחה בלבד למעט ההוראות המפורטות להלן.
- ב. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ג. מסי הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות וגובה הבניה המירבי לא יעלה על המפורט בנספח מסי 1.
- ד. אזור המגורים יכלול שלושה מבנים. כל מבנה יכלול 4 יחידות דיור. סה"כ הבנייה המותרת באזור מגורים 5 הוא 1755 מ"ר. השטחים העיקריים 1614.60 מ"ר ושטחי השירות 140.40 מ"ר.

טבלת שטחי בניה באזור מגורים 5

בניין דגם א' (שני בניינים)

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			פירוט
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
610.00	610.00	00	48.80	48.80	00	561.20	561.20	00	שטחים מעל למפלס ה 0.00
00.00	00.00	00	00.00	00.00	00	00.00	00.00	00	שטחים מתחת למפלס ה 0.00
610.00	610.00	00	48.80	48.80	00	561.20	561.20	00	סה"כ לבניין
1220.00	1220.00	00	97.60	97.60	00	1122.40	1122.40	00	סה"כ לשני הבניינים

בניין דגם ב'

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			פירוט
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
535.00	535.00	00	42.80	42.80	00	492.20	492.20	00	שטחים מעל למפלס ה 0.00
00.00	00.00	00	00.00	00.00	00	00.00	00.00	00	שטחים מתחת למפלס ה 0.00
535.00	535.00	00	42.80	42.80	00	492.00	492.00	00	סה"כ

ה. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון באזור מגורים 5 הוא הגשת תכנון מפורט של דרך גישה לשטח מרחי' סלמן אל-פרסי במערב לאישור אגף הדרכים, עיני מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע דרך הגישה כאמור, בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, יקבעו עיני אגף הדרכים לעת מתן היתר בניה בתחום אזור מגורים 5. לאבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר ראשון באזור מגורים 5, התחייבות משפטית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח אזור מגורים 5.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף המים והביוב.
3. ראה סעיף 11 להלן.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
5. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומוסתתת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

10. שטח לבנין ציבורי:

השטח בצבע חום ותחום בקן חום כהה ישמש כשטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

- א. בשטח לבניין ציבורי קיים ביה"ס לבנות א-טור.
- ב. תותר תוספת אגף לביה"ס בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. מודגש כי הבינוי כאמור לעיל, הינו מנחה בלבד למעט ההוראות המפורטות להלן.
- ג. שטחי הבניה המרביים לתוספת האגף הם 2,260 מ"ר מתוכם 260 מ"ר לשטחי שירות, ו- 2,000 מ"ר המהווים שימושים עיקריים.
- ד. מספר הקומות המירבי לתוספת הבניה לא יעלה על 2 קומות וגובה הבניה המירבי לא יעלה על המצויין בנספח מס' 1.

טבלת שטחים

פירוט			שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)	
			קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ
שטחים מעל למפלס ה			2320.05	2000	4320.05	201	260	461	2260	4781.05
שטחים מתחת למפלס ה			00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00
סה"כ			2320.05	2000	4320.05	201	260	461	2260	4781.05

- ה. תנאים למתן היתר בניה:
1. תיאום עם האגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר הקמת החניה הציבורית שבתחום השטח לבנין ציבורי, בהתאם למפורט בסעיף 12 א להלן, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת האגף.
 2. תיאום עם האגף לשירותי כבאות כדבר דרישות הביטחות בפני שריפות.
 3. תיאום עם אגף המים והביוב.
 4. ביצוע הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימוש של נכסים.
 5. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 6. ראה סעיף 11 להלן.
- ז. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומוסתתת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר חפירה/בנייה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות.

לא ינתן היתר בנייה בשטח אלא לאחר ביצוע בדיקות ארכיאולוגיות בתיאום ובפיקוח רשות העתיקות.

חניה:

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח לחניה ציבורית.
- ב. החניה, כאמור, תקום כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לשטח לבנין ציבורי.
- ג. החניה למגורים תהיה בתוך מגרשי הבנייה ובכפוף לתאום עם האגף להסדר תנועה.
- ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

12. דרכים:

- א. תווי הדרכים יהיו כמצויין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.
- ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה.
- ד. ראה סעיפים 9 (ה) ו-12 לעיל.

13. עץ לעקירה:

- א. העיצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר בנייה ועל חשבונם.

14. מבנה להריסה:

- א. המבנה הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא מבנה שמיועד להריסה.

15. ביצוע התכנית לצורכי רישום:

- א. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצי"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מאישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ג. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום (תצי"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצי"ר. הוצאת הכנת התצי"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (התצי"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התמ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו) בפקודת המדידות, לאישורה ככשרה לרישום.

ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

17. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית תחליט על כן, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

18. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר.

19. אנטנות סלויזיה רדיו:

בכל בנין או קבוצות בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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 אישור 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. תשתיות:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם 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 בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך 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 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.

חתימת מגיש התכנית:

עיריית ירושלים

אדר' אסנת פוסט
מנהלת האגף
לתכנון עיר

חתימת המתכנן:

מטרופוליס לתכנון וקידום פרוייקטים, רח' נור אלדין 10, ת.ד. 31925 - ירושלים

טלפון: 02/6282572 פקס: 02/6285043

מוחמד יוס- אדריכל ומתכנן ערים ת"ז 058158809 מ.ר. 74446
אחמד אבו חוסיין- אדריכל ת"ז 023234487 מ.ר. 109135

אחמד אבו חוסיין חותמת
אדריכל מ.ר. 109135

חתימה

תאריך: 19/2/2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1104
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1104 ביום 14.2.04
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה