

1000039

30256 & 12

התאגדות	מס' התאגדות
דיור	מס' דיור
אחר	מס' אחר
גליונות	מס' גליונות

מרכז הבנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 3256

שנוי מס' 3/82 לתכנית מס' 966 ג'  
(שנוי תכנית מתאר מקומית)

22  
96

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3256, שנוי מס' 3/82 לתכנית מס' 966 ג' (להלן: התכנית) (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט) ו-14 גליונות תכנית כינוי ופתוח (חוברת) הערוכים בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 8400 מ"ר בקרוב.
5. מקום התכנית: ירושלים שכונת הר-נוף, מתחם 9 מגרש 170; מתחם 6 מגרשים 169, 171 שעל פי תכנית מס' 966 ג'. שטח בין קואורדינטות רוחב 166350-166600 וקואורדינטות אורך 132400-132650. הכל על פי הגבול הכחול המסומן על גבי התשריט.
6. מטרת התכנית: (א) שנוי יעוד שטח ממגרש מיוחד לכניה לשטח פתוח צבורי. (ב) שנוי יעוד שטח פתוח צבורי למגרש מיוחד לכניה. (ג) שנוי יעוד שטח מסחרי למגרש מיוחד לכניה. (ד) שנוי גבולות מגרשים. (ה) קביעת חזית מסחרית. (ו) הגדלת מספר קומות מ-6 קומות ל-8 קומות על עמודים. (ז) קביעת כנוי והוראות כנוי בהתאם לנספח כנוי. (ח) שנוי ההוראה בדבר גודל יחידות דיור ומתן אפשרות לכניה דירות ששטחן קטן מ-100 מ"ר.
7. כפיפות התכנית: התכנית כפופה להוראות, לתנאים ולהגדרות של תכנית המתאר לירושלים (להלן: תכנית מתאר) לרכות שינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית מס' 966 ג' וכן ההוראות שבתכנית מס' 3256 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא בתשריט), וכל עוד לא נאמה אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. מגרשי בניה מיוחדים: השטח המסומן בתכנית בצבע כחול, מותחם במסגרת כחולה, הוא מגרש בניה מיוחד למגורים ותותר בו בניה בהתאם להוראות התכנית למגורים:

מתאר ותכניות מס' 966 א' ו-966 ג' ובהתאם להוראות הבאות:

(א) הבניה כמגרש תותר בהתאם לנספח מס' 1-המצורף.

(ב) תותר הקמת 5 בניינים על מגרש אחד.

(ג) גובהי הבניינים יהיו כמסומן בנספח, כאשר אחד מהם יהיה

בן 6 קומות מעל לקומת עמודים, קומת מסחרית ו-3 קומות חניה,

מחסנים, שרותים ומקלטים. יתר הבניינים יהיו בניינים מדורגים.

(ד) הבניינים יבנו כאבן בעיבוד תלטיש.

(ה) טבלת שטחים:

מצב לפי הוראות תכנית 3256 זו				
מספר בניינים במגרש	זכויות בניה כמ"ר	שטח במגרש כמ"ר	יעוד	מס' מגרש חדש
5	7,200 8,700	5,616	מגורים מסחר	169 א'
-	-	2,640	שטח צבורי פתוח	170 א'
1	31	104	כיתן טרנספורמציה	1
	8,731	8,360		סה"כ

(ו) רוחב העמודים יהיה לפחות 0.50 מ' ככל קומות העמודים

למעט הארקדה של החניות.

(ז) על השטח חלות הוראות סעיף 10 לעיל.

(ח) מודגש בזאת בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום

9.6.87, כי ניתן להתיר שינויים בפרטים ארכיטקטוניים

באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית ובתנאי שלא

תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת אחוזי הבניה שע"פ

התכנית

(א) החזית המסומנת כקו סגול בחזית הבנין היא חזית מסחרית

10. חזית מסחרית:

ויותר במסגרתה להקים סופרמרקט וחניות בשטח של 1,500 מ"ר

כולל איחסון ושירותים. השטח המסחרי מחוסף לשטח הבניה

למגורים כמגרש 169 א' החדש.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם

להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"ם-1980.

11. תחנת טרנספורמציה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם כקו סגול הוא שטח לתחנת

הטרנספורמציה.

12. 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 לבניינים שיוקמו בשטח.
- (ב) תותר חניה בתוך שטח המגרש, שבחלקה תהיה פתוחה ובחלקה מקורה, בהתאם לתכניות הבניה. כניסה לחניה תהיה בהתאם למסומן בנספח הבנוי המצורף.

13. שטח פתוח צבורי:

השטח הצבוע בחשירים כצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלום על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

14. אנטנות רדיו וסלביזיה:

בכל בנין או קבוצת בניינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

15. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוג חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השכחה:

(א) הועדה המקומית חגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין ולא חנינתן הקלה ולא יותר שמוש חורג כל עוד לא שולם היטל השכחה המגיע אותה שעה בשל אחסן מקרקעין, או שניתנה ערבות לחילום בהתאם להוראות החוק.

17. חברת אחזקה:

בעל הקרקע לא יקנה זכויות למשתכנים או לחברה המשכנת אלא אם כן הבטיח בהסכם רכישת הזכויות שרוכשי הזכויות יחייבו כחלק מעסקת הרכישה (ומראש) להתקשר עם חברת אחזקה שתקבל על עצמה אחזקה תקינה ושוטפת של כל הרכוש המשותף בכל הקשר לגנון, אחזקה ונקיון של דרכי החניה השכילים והככרות, לתאורת חוץ, לגדרות הקירות התומכים, וכן אחזקה מערכת החשמל העלית והתת-קרקעית (כיוב, מים, ניקוז, טלפון וכיו"ב) או כל הסדר אחר לבצוע האחזקה נאותה שיאושר ע"י עיריית ירושלים.

18. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויות תוך 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 ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבוננו 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 בטטח הנ"ל. לצורך זה ינתן כת-התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היחל להקמת בנין בטטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימות :

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם שויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בטטח התכנית כל עוד לא תוקצה השטח ונזחה עמו הסכס מהא"ט בגבול ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות באטח הכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ועפ"י כל דין.

למען דבר טפס מוצהר בזה כי אט בטטח או ייעשה על ידינו הסכס בגין השטח הנ"ל, אלא בלבד מתוך הכרה על התכנית הכרה או תודעה כלים הסכס באמור וע"י ויתור על זכויות לבטלו בגלל חשיבותו של הטטח כמתקן על ידו נשמה משרת בטטח, ו/או על כל יחידה המוכנה לנו כח הסכס טאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו אינה נעשית אף ורק כהקדמה לבט התכנית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מניו ירושלים

בעלי הקראע:

מינהל מקרקעי ישראל, בן יהודה 34 ירושלים 94583 טל. 224121 י-ם

4 - אוג' 1987

ישראל לויט

אדריכלים ובנוי ערים

רח' עזה 5 ירושלים 92381

ישראל לויט אדריכלים רחוב עזה 5 ירושלים 92381

המתכנן



