

הערה: התכנית כוללת דפי הוראות ג' אחר של תשריט גליזות נספח בנ"ח

מרכז תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3162

זינוי מס' 1/81 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים (התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת)

1. שם התוכנית :

תוכנית זו תיקרא תכנית מס' 3162 שינוי מס' 1/81 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: התוכנית). התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת).

2. מחמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט) ו-9 גליונות נספחי בינוי כמפורט כדלהלן:

- (א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למתחם א'. (להלן נספח מס' 1).
- (ב) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למתחם ב'. (להלן נספח מס' 2).
- (ג) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למתחם ג'. (להלן נספח מס' 3).
- (ד) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למתחם ד'. (להלן נספח מס' 4).
- (ה) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למתחם ה'. (להלן נספח מס' 5).
- (ו) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למתחם ו'. (להלן נספח מס' 6).
- (ז) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למתחם ז'. (להלן נספח מס' 7).
- (ח) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למתחם ח'1. (להלן נספח מס' 8).
- (ט) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למתחם ח'2. (להלן נספח מס' 9).

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התוכנית כשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ-49 דונם.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, במדרון הדרום מערבי של שכונה רמה מחתם 03, מגרש 23 שבתוכנית מס' 2789 (דרומית לכביש מס' 22) שטח בין קואורדינטות אורך 168200 - 167600 ובין קואורדינטות רוחב 136400 - 135700. ה"ל ע"י הגבולות המסומנים בתשריט ב"ח.

6. מטרת התוכנית:

(א) לפרט את תוכנית מס' 2789 ע"י מתן הוראות של תוכנית מפורטת בנושאים הבאים:

(1) חלוקת השטח.

(2) קביעת פיתוח הקרקע במגרסי הבניה, כולל דרכים, חניות, מפלסי קרקע, קירות חמך וכיו"ב.

(3) קביעת התנאים והוראות הבניה.

(4) קביעת הכניה בהתאם לנספחים מס' 1-9.

(ב) שינוי תוכנית המתאר המיוחדת לירושלים ע"י:

(1) שינוי קווי הבנין החוקיים בין בנינים. קו הבנין המינימלי

האדרי יחיה: מטר אחד נטו מהגדר שתבנה בין 2 מגרשים. במידה 4.0 מ' הצוהרים.

(2) הקטנת שטח מגרש מינימלי באזור מגורים 5 מ-500 מ"ר ל-250 מ"ר.

(ג) קביעת שטח פתוח ציבורי.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המחאר המקומית לירושלים (להלן תוכנית המחאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, הוראות תוכנית מס' 2789 וכן ההוראות שבתוכנית מס' 3162 זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים מס' 1-9 (להוציא פרטי מפות הרקע שעליהן נערכו התשריט והנספח אם אינם מצוינים במקרא), וכל עוד לא נאמר אחרת, ואינן פולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מהן ההקלות בכול ססיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גבה בניה או הקטנת מרווחים, או חריגה ממעטפת הבנוי שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כססיה נכרת במשמעותה עפ"י סעיף 1(1) לחקנות התכנון והבניה (ססיה נכרת מתוכנית) תשכ"ז 1967.

10. אזור מגורים 5:

השטח הצנוע בתשריט בצבע חול הוא איזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות של תוכנית המחאר, ההוראות של תוכנית 2789 וכן ההוראות הבאות:

(א) מודגש בזאת שזכויות הבניה בשטח התוכנית מתושבים משטח המגרש השלם 23 שע"פ תוכנית 2789. סה"כ שטחי הבניה שבכל מגרש שע"פ תוכנית מס' 3162 זו ממצים את כל זכויות הבניה וכפוף לאמור בסעיפים 8 ו-9 לעיל.

(ב) 1. זכויות בניה ומספר יחידות דיור

סה"כ שטח הבניה ומספר יחידות הדיור בכל מגרש בשטח התוכנית יהיו בהתאם לסבלת שטחי הבניה ובנספחי הכיתוח. שטח הבניה שע"פ סבלאות אלה כולל כל בניה שבשטח המגרש וכל שטח מכוסה בג(לרבות מקלטים, מחסנים, חדרי הסקה, מדרגות אשר תחושבנה במלואן בכל קומה וכיו"ב). מלבד מבואה בכניסה הראשית עד לשטח של 3 מ"ר והבלטה זיזית של 60 ס"מ בגג הרעפים והבלטה זיזית לפי סעיף 10 (ב) 7 לעיל. מגיש בקשה להיחר שלא ינצל אח כל זכויות הבניה שלו מפסיד אוחן ולא תהיה אפשרות לבקש תוספת בניה בעתיד. בכל מגרש תבנינה יחידות דיור בהתאם לסבלה האמורה ולא יורטו איחוד או פיצול יחידות דיור.

2. קווי בניה

הבניה לא תחרוג מקווי הבנין שבתשריט ומהבינוי שבנספחים מס' 1-9. קו בנין צדדי נטו בין 2 מגרסי הבניה (לא כולל הגדר) יהיה 1.0 מ'. מודגש שבמקומות בהם יש סמוך מסרי לקווי בנין, קווי הבנין יהיו בהתאם למידות המטריות המסומנות בנספחי הבינוי ולא ע"פ מדידה גרפית בסרגל של נספחי הבינוי. לא ניתן יהיה לפתוח פתחים כלשהם בקיר צדדי של בנין הנמצא פחות מ-4.0 מ' מגבול המגרש, כולל פתחי חרום, פתחי רפפות, פתחי איורור וכיו"ב. ניתן לפתוח פתחים בקירות הנצבים לגבול המגרש. לפחות 80% מהקירות החיצוניים של הבנינים יהיו מקבילים לקווי הבנין.

(ב) 3. קו בנין צדדי 0

לפרוח האמור בסעיף (ב) 2 לעיל, ניתן לבנות בקו בניה צדדי 0 (אפס) בהסכמת שני הדיירים. כמירה זה יחולו על הבנין ההוראות של תכנית המתאר לגבי בניה בנינים בקיר מסותף. בעלי מגרסים שיצמידו את שתי יחידות המגורים על קו בנין צדדי 0 יקבלו תוספת זכויות בניה כדלהלן:

1.0 מ"ר שטח רצפה לריטוי כנגד 1 מ' אורך הצמדה בכל קומה עד למכסימום של 10 מ"ר בצד אחד, או 20 מ"ר לפי שיצמיד את הבנין בשני צדדיו כמפורט לעיל.

(ב) 4. מספר הקומות וגובה הבנין

מספר הקומות הוא סחיים. גובה הבנין לא יעלה על זה שנקבע בנספחים מס' 9-1. גובה ממוצע של חדר לא יעלה על 3.5 מ'. חלל גג פנימי בסטח של 6 מ"ר ומעלה שבגובה עולה על 1.70 יכלל במנין שטחי הבניה.

(ב) 5. מרחפים ומסדים

בחלק מהמגרסים יש זכות למרתף, חאסר בניה מרחף במגרסים האחרים. גובה המרתף וסטחו לפי נספחים מס' 9-1. גבהם הפנימי של מרחפים ומחסנים לא יעלה על 2.2 מ' נסו. פתחים חיצוניים בקומות מרחף יהיו מלבניים נצבים שמדת הגובה כפולה לפחות ממידת הרוחב. מלבד פתח אחד לא יעלה רוחב פתחי המרתף על 70 ס"מ. חללים במסד, סנוצרו כתוצאה מאילוצים קונסטרוקטוביים בזמן בניה היסודות, ימולאו במלואם בחוכר החסירה.

(ב) 6. קומת עמודים

לא חותר קומת עמודים כלאה או חלקית בשום מקרה.

(ב) 7. זיזים

אלמנטים זיזיים יהיו חייבים לקבל ספול ארכיטקטוני מיוחד כולל פרט 1:10 בבקשה להיתר בניה. בכל מקרה לא יוכלו הזיזים מעבר ל-30 ס"מ מקיר הבנין.

(ב) 8. פרגולות

פרגולה מוגדרת כמבנה הלול מעמודים וקורות. לכל יחידת מגורים יותר לבנות פרגולות בחצר או בפרספסת עד לסטח כולל של 12 מ"ר. הפרגולות תבנינה בעץ בלבד. למעט העמודים. הכרווחים בין הקורות לפחות 50 ס"מ.

(כ) 9. גגות, קולטי שמש, אנטנות

הגגות יהיו משופעים, למחות 80% משטח הגג יהיו במיטורים מקבילים לקו הבניין הקדמי או האחורי בשיפוע קבוע של 1:2.5. שפוע שארית הגגות לא יעלה על 30° (מעלות) מהאופק. לפחות אחד השפועים של הגג יהיה רצוף לכל הבניין, בהתאם לנספחים 9-1. חותר הצבת קולטי שמש כשהם צמודים לשפוע הגג. דודי המים ימוקמו בחוף חלל הגג. קווי הגג שננספחים מס' 9-1 הם המקסימליים, ובטום מקרה לא יתרום הגג מעליהם. חלונות גג יוחרו עד לטטח כולל של 4 מ"ר ברוטו (כולל משקופים ושטח הקירות בהם מטובצים החלונות).
בכל בנין חוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

(כ) 10. חומרים

- א) קירות חוץ של קומות המגורים יהיו מאבן טבעית מרובעת ומסוחחת. הכניה באבן נסורה חלקה אסורה.
- ב) קירות חוץ של המסד והמרתף יהיו מאבן טבעית בעבוד גס בהבדל ניכר מעבוד האבן של קומות המגורים. (טובזה לעומת חלטיט, אבן לקט לעומת טובזה וכיו"ב).
- ג) הגגות יהיו מרעטי חומר כחומים.
- ד) קירות פיתוח יהיו מאבן לקט כדוגמת הקירות שיבנו בשטח ע"י הגוף המפתח לפי הפרט בנספחים 9-1.
- ה) גדרות קלות מעל קירות אבן יהיו גדרות סורג מברזל בלבד.

(כ) 11. מבנה עזר

לא תותר הקמת מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי.

(כ) 12. חוזת החכירה

החוזת עם היזמים יכלול הוראות התוכנית והמסתכן יאשר בהתייחסו כי הוא קרא את ההוראות והוא מודע להן.

11. שטח ציבורי פתוח:
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. על שטח זה לא תותר כל בניה ושימוש הוא אך ורק לגינון.
- (ב) פתוח השטח יבוצע בד בבד עם ביצוע החתמת על ידי ועל חשבון מגיטי התוכנית.
- (ג) חנאי זה הוא חנאי לקבלת היתר בניה.

נקבע בזאת כי בעל הקרקע ומגיש התוכנית מחייבים בזאת בחתימתם כי יצרפו את הוראות התוכנית לכל חוזה חכירה ו/או חוזה פיתוח והמסכתן יאשר בחתימתו כי הוא קרא את הוראות התוכנית והוא מודע להן.

(ב) הוראות סעיף 11 לעיל הם חלק בלתי נפרד מתנאי היתר .

(ג) נוהלים וחאום להגשת היתרי בניה

1) לא חוגש בקשה להיתר בניה ללא בדיקה מוקדמת של מינהל מקרקעי ישראל או ע"י גורם אחר שימנה מינהל מקרקעי ישראל.

2) אין לראות כבדיקה הנ"ל מטום פגיעה בסמכויות הועדות הסטוטוריות.

3) כל הבקשות להיתרי בניה יוכנו ויוגשו ע"י אדריכל רטום.

4) כביח שאינו חד משפחתי חוגש בקשה אחת להיתר בניה ע"י כל המשתכנים. התוכנית תערך ע"י אדריכל אחד, בתנאי ההיתר ירשם שהבניה תבוצע בו זמנית בכל יחידות הדיור. (הפרת תנאי זה תבטל את ההיתר).

5) תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או בקשה לסנוי היתר בניה הוא הצהרה מטעם מגיש הבקשה שאין כבקשה חריגה או סטיה כל שהיא מתנאי הבניה ומגבלותיה האמורים בהוראות התוכנית ובנספחים מס' 1-9.

6) הבקשה להיתר בניה תכלול כל הפרטים הדרושים בהתאם לחוק.

(ד) תקפו של היתר הבניה

בכל היתר בניה ייקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לסלב הראשון של הבניה עד לגובה גג קומה ראשונה, לא כולל גג, אלא אם כן חאשר הבקורת תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר כי הכיצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני.

13. בינוני ופיתוח:

הבינוני והפיתוח בתחום החוכנית יהיו בהתאם לנספחים 9-1. נקבע בזאת כי מגבלות הבניה הקיימות בכל מגרש עפ"י נספחים מס' 9-1 כוחן יפה מכל כל מגבלה או יחר שבחוכנית, הכל בכפוף לסעיפים 8 ו-11 של הוראות החכנית.

(א) 1 כל בקשה להיחר בניה חלול פרטים מלאים בכל הנוגע לפיתוח ולבינוני - כולל גובה ממלסי קרקע טבעיים וסומיים, מפלסי קירות, חומרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות (כאמור בסעיף 10 (ב) 14)) וכו'. מחקני עזר ומחקני טרות וכל פרט אחד הדרוש להחרת עבודות ולהחרת בניה בכל אחר ובכל בנין, כפוף לאמור בסעיף 10 דלעיל.

(2) חניה

החניה בטוח החוכנית הינה בהתאם לחקן החניה הנוהג של עיריית ירוסלים וחינתן כחניה פרטית בשטח הדרך הפרטית. לא תינתן אפטרות לחניה בתוך מגרשי הבניה. חניות אלו פותרות את מגיטי הבקשות להיתרי בניה ממתן פתרונות חניה בתוך תחומי המגרסים. בצוע החניות ודרכי גישה יבוצעו על ידי מגיטי החכנית.

(3) תשתית

יותר מעבר קווי טרותים חח קרקעיים ומערכות התשתית - ניקוז, כיוב, אספקת מים, חשמל וכיו"ב במגרסי המגורים בכפוף לדריסות מהנדס העיר ותותר גישה חופטית למטפלי התשתית.

(ב) מערכות תשתית חח-קרקעיות

כל מערכות התשתית בכל שטח החוכנית תהיינה חח-קרקעיות.

(ג) תחנות מיתוג

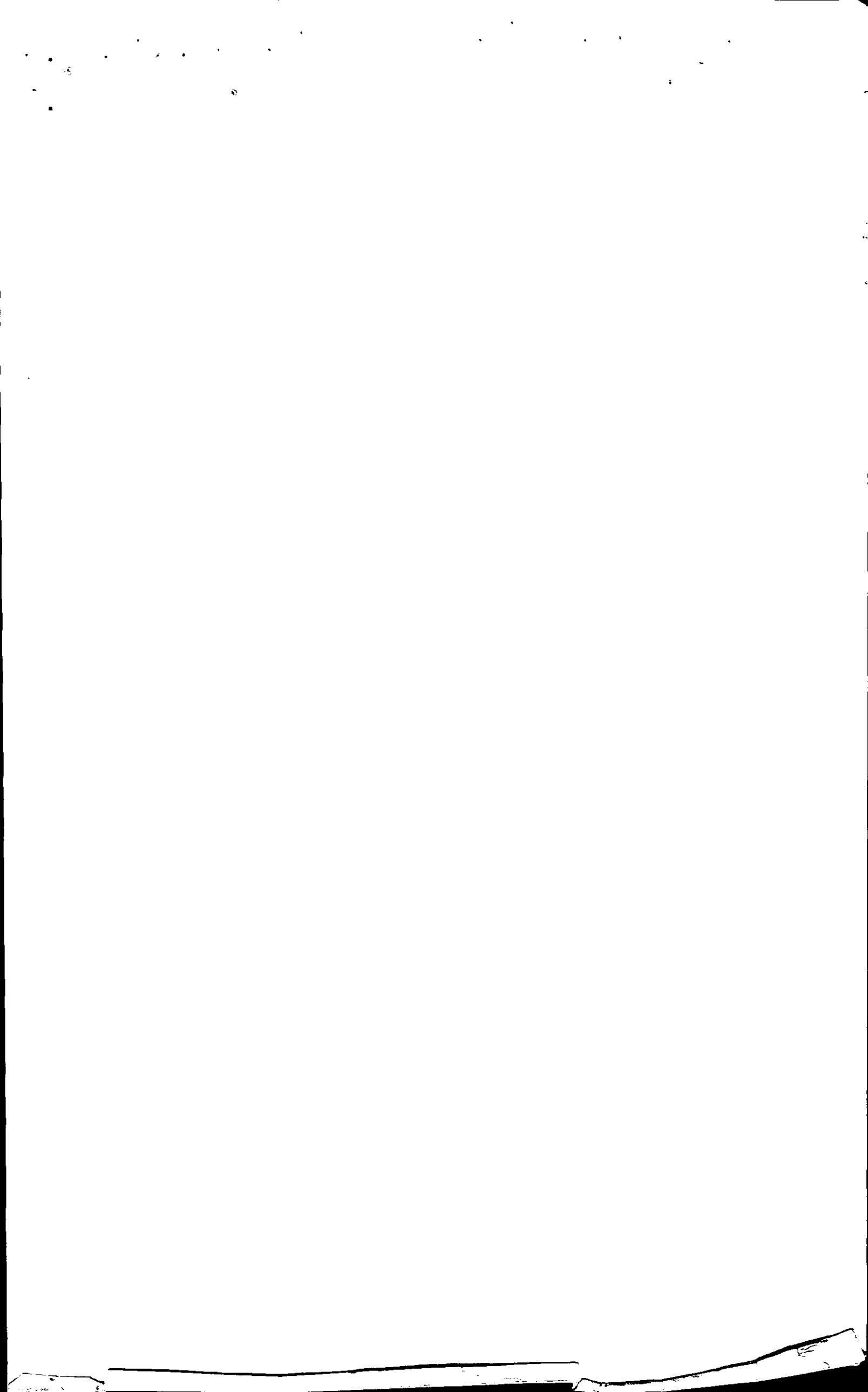
לא תורטינה תחנות מיתוג חשמליות אלא במבנים מיוחדים או בתוך הבנינים, הכל לפי נספחים 9-1. ובאסור הועדה המקומית.

14. ביצוע החכנית:

מיד עם גמר ביצוע הפתוח וקביעת מיקום הגדרות, יוכן ויוגש ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם חטריס חלוקה לצרכי ריסום בהתאם לתכנית זו, שיועבר לביצוע בספרי האחוז ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה:

(א) החכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לכרך ג' לחוק. עם תחילת חוקפה של החכנית יועברו שני עוחקים של החוכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללסכת רסום המקרקעין בירוסלים כדי לאפשר את ריסום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן התעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרסים על ידו לשם ריסום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת הטוחים שבתריס.



(כ) 1. ניתן יהיה לאתר איטורה של התכנית להמשיך ולפצל מגרטים רב משפחתיים למגרטים נפרדים להשלמת החלוקה החדשה הקבועה בתכנית עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק אם וכפי שיאושר הדבר ע"י הועדה המחוזית. עפ"י חשתיים נוספים (להלן: חשתיי פיצול) שיועברו לרשם המקרקעין בחתימת יו"ר הועדה המחוזית. חשתיי המיצול יוגשו לועדה המחוזית ע"י הועדה המקומית, הכל כמפורט להלן:

2. הועדה המקומית לא חקבל חשתיי פיצול ללא נספח כינוי ובחנאי שחשתיי הפיצול יוגש ע"י כל המשתכנים במגרס ובחתימתם.

(א) הועדה המקומית חגבה היטל השבחה כהתאם להוראות החוק.

16. היטל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא חנתן הקלה ולא יותר שמוט הורג כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה טעה בטל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לחלוטם בהתאם להוראות החוק.

"כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ד/או קו ניקוז. ו/או חא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בגבולות החכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל הממחכנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקח על ידי עיריית ירוסלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על חשבונם בלבד, כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מחקן בין על קרקעי ובין חת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב קו חשמל, כבל סלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה. לא ינתן היתר להקמת בנין בטטח המקרקעין אלא לאחר שכוצע כל האמור בסעיף זה".

17. חשתיית:

בעל הקרקע לא יקנה זכויות למשתכנים או לחברה המשכנתה אלא אם כן ובטוח מראש בהסכם רכישת הזכויות שרוכשי הזכויות יחתייבו כחלק מעסקת הרכישה (ומראש) להחקטר עם חברה אחזקה שתקבל על עצמה אחזקה תקינה וטוטפת של כל הרכוש המשותף בכל הקטור לגינון, לאחזקה, לנקיון של דרכי החניה השבילים והככרות, לתאורת חוץ, לגדרות וקירות חומכים, וכן אחזקת מערכת התשתית העלית והחת קרקעית (ביוב, מים, ניקוז, סלפון וכיו"ב) או כל הסדר אחר לכצוע האחזקה נאותה שיאוטר ע"י עיריית ירוסלים.

18. חברת אחזקה:

אין לנו התנגדות עקרונית להסנת, במבוא שזו תהיה מתואמת עם
דשיות התכנון המסמכת.

חתימתנו הינה לצד התכנון בלבד, אין בה כדי להסנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל עסק אחר שלטת התכנית כל עוד לא
הוקצה המטח ומתחם עמנו הסכם מוגהים בג"ז, ואין חתימתנו זו
באה במקום הסכמות כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות
מוסמכת, לפי כל חוזה ופסי' כל דין.

למען הסר ספק מוגהר בזה כי אם נצטוו או ייעשז על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין גומלימתנו על התכנית הכרה או
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כשהן בשטח ו/או על
כל זכות אחרת הנגזרת לנו מכח הסכם כאמור לעיל כל דין, שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

מגדל העיר, ירוסלים

סל. 224-121

מיקוד: 94-583

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

3- אוקט' 1983 תאריך

התכנית: "ערים"

רח' יפו 169, ירוסליםברה לפיתוח עירוני בעים

סל. 534-125

מיקוד: 94-341

עורך התכנית: נ. גורלי, אדריכל

רח' המלדץ 70, ירוסלים

סל: 528624

מילדז: 96-269

נ. גורלי

נ. גורלי

איסורים:

אשר סכנין

המסמכת את התכנון המסמכת

15.5.84

31.62

מסמכת תכנון תחום ירוסלים

חוק התכנון והמבוא 1962

הועדה הישראלית לתכנון ולמבוא

2.11.82

3162

להקיד תכנית זו שבטענה

סממיל 1

ועדה המקומית לתכנון ומבוא

ירושלים

תכנית תכנון נד 88

3162

4.7.82

יושב ראש