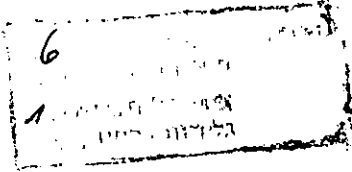


1003018



מרחב תכנון מקומי לירושלים

תוכנית מס' 2131 ג'

שינוי מס' 11/85 לתכנית המתאר במקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1883, 2131 ו-2131ב'

התכנית זו תקרא: תכנית מס' 2131 ג', שינוי מס' 11/85 לתכנית מתאר מקומית לירושלים ושינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1883, 2131, 2131 ב'. (להלן: התכנית) (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)

1. סם התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: כספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בטלמוהה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 6.5 דונם.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכונת גבעת מרדכי, שטח בין רחובות י.ד.מן ודוד צבי פנקס. גושת: 30184 חלקות: 104, 101, 83, 81, וחלקים מחלקות: 91, 87, 88. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

(א) קביעת בינוי בשטח למרכז קהילתי ודיוור מוגן לקשישים בהתאם לנספח הבינוי
(ב) הגדלת גובה הבניין ל- 8 קומות מדורגות.

6. מטרת התכנית:

- (ג) קביעת היקף שטחי הבניה המירביים ל- 8341 מ"ר.
- (ד) שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לדרך ציבורית וחנייה.
- (ה) בטול דרך קיימת או מאושרת והתוויה דרך חדשה.
- (ו) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות להכנית : על הכנית זו חלוג ההראות הכלולות בתכנית המהאר המקומית לירושלים, (להלן: הכנית המתאר) לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית מס' 2131 ג' זו.

8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלוג בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח למוסד :
- (א) על שטח זה יוקם מרכז קהילתי ודיור מוגן לקטישים בהתאם לנספח מס' 1.
 - (ב) סה"כ שטחי הבניה הם 8,341 מ"ר.
 - (ג) שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט מקלט תקני חד תכליתי וחניה תת קרקעית.
 - (ג) קווי הבנין הם כמסומן בהשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 - (ד) הוראות בניה באבן :
 1. פיתוח האבן יהיה טובזה או תלטיש או חמי או מטבה. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) תהיה מעל ומתחת חלונות בהתאם לנספח.
 2. הגדר הבנה מאבן ומ- 5 נדבכי אבן לפחות ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה.
 3. כל כיחול יהיה כהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
 - (ה) הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, תהה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטונים ובלבד שלא תהלינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.
 - (ו) תנאים למתן היתר בניה :
 1. לעת מתן היתר הבניה יוגדרו השימושים המצוינים של הפונקציות השונות במבנה ויועברו לאישור האגף לאיכות הסביבה.
 2. הגשה פתרון לבדוד אקוסטי נאות בין הפונקציות הרועשות של איזור המתנ"ס למעון הקטישים למניעת מעבדי רעש לאישור האגף לאיכות הסביבה.
 3. תאום עם האגף לאיכות הסביבה בנושא מיקום חדרי מיזוג אויר ומערכת הכריכה כולל גנרטור לשעת חירום בתוך המבנה.

4. נושא פינוח נול וגינון יהואם עם המחלקה
לשיפור פני העיר
5. הורדה עמוד הטרנספורמטור הקיים בשטח על ידי
בעלי הזכויות ועל חשבונם בתאום עם חברת החשמל.
- (ז) לא יבוצע שלוט על קירות חיצוניים בבנין אלא
בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שלוט, התס"מ -
1980.

10. חזית מסחרית: (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית
וחלוא על שטח זה ההוראה שנקבעו בתכנית המהאר לגבי
חזית מסחרית.
- (ב) לא יבוצע שלוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם
להוראות חוק עזר לירושלים, שלוט, התס"מ - 1980.

11. שטח פתוח ציבורי:
השטח הצבוע בהשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלוא
על שטח זה ההוראה שנקבעו בתכנית המהאר לגבי שטחים
פתוחים ציבוריים.

12. שטח שהתכנית
אינה חלה עליו:
השטח המצוי בתוך החומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי
ההשריט הוא שטח שהוראה תכנית זו אינן חלוא עליו.

13. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה
בשטח אלא אם תשוכנע כי קימים מקומות חניה פרטית
הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) חניה תהיה בחלקה תת-קרקעית ובחלקה בחחום הדרכים
כמסומן בנספח מס' 1.

14. דרכים:
תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בהשריט.
- (א) השטחים הצבועים בהשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים
ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בהשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים
חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג) החניה תהיה בחלקה בחחום הדרכים בהתאם לנספח מס' 1.
- (ד) הדרכים המסומנות בהשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום
מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בהשריט.
- (ה) השטחים הצבועים בהשריט בצבע ירוק עם קוויים
אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי
רגל.

15. הפקעה :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

16. בצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי מגיטי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזת על ידי מגיטי התכנית ועל חשבונם.

17. 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 הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) החלוקה תהיה בתחום התכנית המותחם בקו כחול מקוטע בלבד.

18. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליה בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון תחנת הטרנספורמציה תסומן - בבקשה להתר הבניה. עמוד הטרנספורמטור בקיים יורד כאמור בסעיף 9 (ו) 5 לעיל.

19. אנטנות

טלויזיה ורדיו: בכנין 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. חברת אחזקה:

תחייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חנייה וגישה להנייה, תאורת הויץ, גדרות וכו', והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. בעל הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולטעם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת או עם כל אדם ו/או גוף משפטי העוסק בנושאי אחזקה אשר יקבלו על עצמם לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית (להלן: מבצעי האחזקה) מבצעי האחזקה רשאים להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לטעם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה, לטעם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

22. היטל הטבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל הטבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שטולם היטל הטבחה המגיע אותה שעה בשל אוהם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23. השתייה:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות ההשתייה 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 ההשתייה) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות ההשתייה וכל המהקנים 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 בשטח הנ"ל ולצורך זה תנתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

24. תוקף תכנית הבנייה:

תוקפה של התכנית הוא 5 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של הכנית מס' 2131 ג' זו.

רשויות התכנון והמסכמות.
 חתימתנו הינה לצורך תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוקצה תחום המושם עבורו זכרים מתאים בגובה, ואין החימתנו זו באה במקום יחסיפת כל בעל זכות כשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל הנהגה ועפ"י כל דין.
 למכון הסד מס' 22982 שיוצרו בזה פי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנכלל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או החזאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שירכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודה מבט תכנונית.

חתימה בעלי הקרקע ומגיטי התכנית :

מנהל מקרקעי ישראל
 רחוב בן יהודה 34, ירושלים 94631
 טלפון: 224121.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

22982
 חתימה

חתימת המהכנן :

ז.ר. ענב אדריכלים בע"מ
 רחוב אבן גבירול 52, הל אביב 64364
 טלפון: 250557 - 258634.

ז.ר. ענב אדריכלים בע"מ
 ח' אבן גבירול 52, הל אביב 64364

תאריך: 8.6.86
 מס' 868
 מידות ירושלים
 ת.ד. 1000
 תכנית תשכ"ה - 1965

אשר תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 החליטה ב...
 9 MAR 1989
 לאשר תכנית מס' 22131
 סמנכ"ל תכנון

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

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 החליטה בישיבתה מיום 9.6.87
 להפקיד תכנית זו שמספרה 22131
 סמנכ"ל תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים
 תכנית מס' 22131
 החליטה ב...
 25.5.86
 להמליץ על אישור התכנית תכנית ל...
 לשי" החלטת התכנון המחוזית

חתימות נוספות