

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מס' 3080

שינוי מס' 1/81 לתכנית מפורטת מס' 2074.

- 1. שם התכנית : תכנית זו תקרא מס' 3080 שינוי מס' 1/81 לתכנית מפורטת מס' 2074 (להלן : התכנית).
- 2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1250:1 (להלן: התשריט), של מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי-נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3. גבולות התכנית : קרו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית : 189.00 דונם בקירוב.
- 5. מקום התכנית : ירושלים, רובע מגורים מזרח תלפיות שטח שבין הקאורדינטות רוחב 127700-128300 וקאורדינטות אורך 171200-172300. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרת התכנית : א) קביעת ייעוד השטח כאזור מגורים 2 ואזור מגורים 5.
ב) התווית דרכים חדשות ובטול דרכים מאושרות.
ג) קביעת שטחים לבנייני צבור ושטח פתוח צבורי.
- 7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה, שאושרו מדמן לזמן וכן להוראות שבתכנית מס' 3080 זו.
- 8. אזור מגורים 2 : השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות, שנקבעו בתכנית המתאר, לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:
א) אחוזי הבניה באזור מגורים 2 יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לירושלים וכפוף להחלטת הועדה המחוזית מיום 22.12.81.
ב) לכל מתחם תוגש תכנית מפורטת להפקדה ואשור כחוק, אשר תכלול בהתאם לצורך, התווית דרכי גישה למגרשים ושטחים לצרכי צבור כמפורט בסעיף (ד) להלן וכן חזיתות מסחריות.
ג) התכניות המפורטות יערכו על תכניות מדידה מדויקות בק.מ. שאינו קטן מ-1:500 ויכללו בין השאר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג', לחוק וכן תכנית בינוי באישור משרד הבינוי והשכון בק.מ. 1:500, אשר תכלול העמדת מבנים, מספר הקומות, שטח הרצפוח המירבי לבניה, מספר יחידות הדיור המירבי בכל מגרש וכיו"ב.

(ד) במיתחם ב' יוקצה מגרש לשתי כיתות גן-ילדים
 בשטח שלא יקטן מ- 1.2 דונם ומגרש לבית-כנסת
 בשטח שלא יקטן מ- 1.0 דונם ומגרש לשטח פתוח ציבורי
 בשטח שלא יקטן מ- 1.0 דונם.

במיתחם ד' יוקצה שטח פתוח ציבורי בשטח שלא יקטן
 מ-2.500 דונם.

(ה) תכנית הבינוי שתוכן למתחמים ב', ג', ו', חייבת שתשולב
 בה בניה מדורגת ובניה במבנים בני 3-4 קומות.

(ו) יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית (לאחר אישורה של
 תכנית זאת) ינתנו מכח הוראות תכנית זו, בתנאי שהתכניות
 המפורטות כאמור בסעיף ב) לעיל אושיות הועדה
 המחוזית.

(ז) ראה סעיף 22 להלן:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא אזור מגורים 5 וחלות
 על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים.
 תנאי למתן היתרי בניה הוא: הפקדת תכנית מפורטת, אשר
 תערך על תכנית מדידה מדויקת של מודד מוסמך, אשר תראה
 בין השאר לכל מגרש את גובה 0.00+.

הכשרה מסוימת לכינון
 סיועל סחור ירושלים
 שרד הפנים

הכשרה מסוימת לכינון
 סיועל סחור ירושלים
 שרד הפנים

9. אזור מגורים

במתחם א' וב' תותר חזית מסחרית בקומת העמודים של
 הבנינים לרשות עקרת הבית, לקניה יום-יומית.
 שטח החנויות המותרות לא תעלנה על 80 מ"ר לכל מתחם
 כאמור לעיל.

10. חזית מסחרית :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום הוא שטח
 לבניני צבור וחלות על שטח זה ההוראות, שנקבעו בתכנית
 המתאר לגבי שטחים לבניני צבור.
 תותר בניה רב-תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות
 בבנין אחד, השמוש במגרשים הציבוריים יהיה בהתאם למפורט
 בטבלת השטחים כדלהלן:-

11. שטח לבניני צבור :

מתחם	השמוש	שטח המגרש בדונם
ח'	מרפאה	2.500 דונם
ט'	מעון	1.500 דונם
י'	גן-ילדים	1.200 דונם
יא'	בית-ספר מיוחד	3.000 דונם
יב'	בית-כנסת+מקוה	1.500 דונם
סה"כ		9.700 דונם

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק יהיו שטחים פתוחים
 צבוריים ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של תכנית מתאר לגבי
 שטחים פתוחים ציבוריים.

12. שטח פתוח צבורי :

13. דרכים

- (א) תווי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קימות או מאושרות.
- (ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של הרחבה דרכים או דרכים חדשות.
- (ד) הדרכים המסומנות בתשריט הקווקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדים לבטול, וייעודם יהיה כמסומן בתשריט.
- (ה) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים צבוריים להולכי רגל.

14. שלבי בצוע

- הבניה בשטח תבוצע בשלבים, בהתאם להוראות הבאות:-
- (א) קודם לאישור סופי של תכנית מס' א/2364 כולל ההפקעות הכרוכות בכך, ינתנו היתרים להקמת בנינים בשטח תכנית מס' 3080 זו בשעור שאינו עולה על 1/3 (שליש) של מספר יחידות הדיור.
- (ב) לאחר שיחלו בביצוע בפועל של הדרך שעפ"י תכנית א/2634 ינתנו היתרים בשעור שאינו עולה על 1/3 (שליש) נוסף של מספר יחידות הדיור שעפ"י תכנית 3080 זו.
- (ג) לאחר סיום בצוע בפועל של הדרך הנ"ל ינתנו היתרים של יתרת יחידות הדיור שנקבעו בתכנית מס' 3080 זו.

15. חפירות

קודם הוצאת היתרי הבניה תוגש תכנית חפירה ומילוי וזה מהווה תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה.

16. תחנת טרנספורמציה

טרנספורמציה

לא תותר הקמת מתחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון, ויסומן על גבי הבקשה להיתרי בניה.

17. אנטנות טלוויזיה

ורדיו

בכל קבוצה של 30 בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

~~קולט-שמש~~

על הגג

בגגות שטחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

19. הפקעות :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, סעיף 188 ב'.
משרד הבינוי והשכון מתחייב לבוא בדברים עם בעל הקרקע. החפקעות שמעל 40% ימומנו ע"י משרד הבינוי והשכון.

20. שטח להשלמה :

השטח המסומן על גבי התשריט בקווים אלכסוניים בטוש שחור הוא שטח להשלמה.

21. היטל השבחה :

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שמוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. אמת המים :

תנאי להפקדת תכנית מפורטת ולמתן היתרי בניה הוא תאום עם אגף ייעוץ לשמירת מרחק בטחון מאמת המים למניעת פגיעה גם בעת ביצוע עבודות עפר.

משרד הפנים
סיועל מחוז ירושלים
הלשכה המחוזית לתכנון

משרד הפנים
סיועל מחוז ירושלים
הלשכה המחוזית לתכנון

חתימת בעלי הקרקע :

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
30-03-1982

חתימת מגישי התכנית :

יצחק פרלשטיין ושות'
אדריכלי ערים
תיאור בתי 118 על 244303

חתימת המתכנן :

15.11.81

תאריך

אין לנו הריגדות עקרונית לתכנית, בנואי שזו תהיה מתואמת עם
החוקים והתקנות המוסמכות.
התכנית הינה לצורך תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הוצעה העתקה ונחתם עמנו הסכם מתאים בגיבוי, ואין החתימה
במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /א/ לא להשתמש
בזכות לפי כל חוקה ופסיקה כדן.
בין השר ספק מבעוד מועד או ייעוץ על ידינו יתקבל
בין השטח הנדון בנכס זה, וכל זכותנו על התכנית הנדונה או
אחר בקיום חוקי התכנון והבניה השכיחה - 1965, וכל זכותנו
אחרת ע"י מי שרכש מאוחר יותר זכויות מן השטח הנדון /ב/ על
כל זכות אחרת העומלת עם חוקי התכנון והבניה השכיחה - 1965, שכן
החתימה ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל עסקי ירושלים
מחוז ירושלים

תאריך 1 אפריל 1982

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה השכיחה - 1965
הפקדת תכנית
הועדה המחייבת לתכנון ולבניה
29/12/81
3080
לפקדת תכנית זו מספרה
מנהל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה השכיחה - 1965
אשור תכנית
מנהל תכנון ולבניה
17583
3080
מספרה
מנהל תכנון

5