

מרחב תכנון מקומי - ירושליםתכנית מס. 1097 ב'

שינוי תכנית מתאר מקומית

ה ע ר ה: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב, גליון אחד של תשריט (שלושה גליונות של נספחי בינוי ופיתוח).

1. שם התכנית וסיווגה:

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תיקרא "תכנית מס. 1097 ב', שינוי מס. 59/79 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס. 1/79 לתכנית מפורטת מס. 1097", כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: סעיפי התכנית) • גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וכן 3 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

תכנית בינוי בק.מ. 1:250 הכוללת העמדת מבנים, חזיתות וחתיכים (להלן: נספח מס. 1), פרספקטיבה (להלן: נספח מס. 2) ונספח חניה בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 3).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. מקום התכנית וגבולותיה

ירושלים, שכונת קטמון, השטח התחום עיני הרחובות פלמי"ח, טשרניחובסקי וכצנלסון, גוש 30185 חלקה 102 וחלק מחלקה 112 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

4. שטח התכנית

כ- 42.570 דונם.

5. מטרות התכנית

א. קביעת בינוי והוראות בינוי לחלק מחלקה 112 בגוש 30185 בדברים כגון: ~~ההעמדת המבנים, הפרספקטיבה, הנספחי הבינוי והפיתוח, מפלס הבניה, קווי בנין, חומרי הבניה של הקירות החיצוניים וכיו"ב.~~

ב. שינויים בהקצאות לצורכי ציבור (בדברים כגון: שינוי יעוד שטח פתוח ציבורי לשטח לבניני ציבור, שינוי יעוד מאזור מגורים ו לשטח לבניני ציבור, קביעת השטחים להקמת בניני ציבור וכיו"ב).

ג. קביעת מקום החניה והוראות בדבר הסדרי הכניסה והיציאה לחניה

ד. איחוד וחלוקה מחדש.

6. כפיפות לתכנית

על תכנית זו תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן, וכן, הוראות תכנית מס. 1097, למעט ההוראות העומדות בסתירה לתכנית זו.

7. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד תחול בכל מקרה ההוראה המגבילה יותר.

8. אזור מגורים 1

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 ותחולנה על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 1 פרט להוראות הבאות:

א. אחוזי הבניה וזכויות הבניה יהיו בהתאם לאמור בסעיף 10(ב) בתכנית מס. 1097 דהיינו 84% מ- 75% משטח של 42.570 דונם.

ב. זכויות הבניה שעל פי סעיף (א) דלעיל יתחולקו שווה בשווה בין שני המגרשים החדשים המסומנים בתשריט באותיות א' ו-ב'.

ג. הבינוי במגרש חדש א' המסומן בתשריט יהיה בהתאם לנספחי הבינוי, (הבינוי המורכב ממערכת מבנים שמספר קומות המגורים בהם היא מ-3 עד 6 קומות באגפים שונים שצורתן מדורגת וכן. שטח מסחרי של 400 מ"ר) שיתן יהיה, באישור הועדה המחוזית, לאשר שינויים בנינוי בתנאי שאין בהם כדי לחרוג מהגובה ממספר הקומות או מהמרווחים מגבולות המגרש, למעט שנויים בגובה במטרס עד 0.5 מ' באם יקבע ע"י מהנדס העיר ומתכנן המחוז כמתחייב מתנאי השטח וממרתף החניה ואכות הדירות הנמוכות.

ד. הבניה בשטח התכנית תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ה. ינטעו עצים בוגרים כתנאי מוקדם למתן תעודת גמר בניה לאורך הרחובות המצרניים

9. שטחים לבניני צבור

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני צבור ותחולנה על שטחים אלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים לבניני צבור.

א. במגרש מס. 2 (שעפ"י תכנית מס. 1097) קיים גן ילדים.

ב. מגרש מס. 10א' ו-13א' שונים בשטחים למגרשים 1 ו-3 בתכנית 1097 (אולם גבולותיהם שונים) וייעודם הוא לגבי ילדים. תכנית זאת משנה את יעוד מגרש 1 שעפ"י תכנית 1097 משטח פתוח צבורי לשטח לבניני צבור.

ג. ממגרש א' יופרשו 562 מ"ר נוספים לצרכי צבור. הפרשה זו משלימה את הפרשות לצרכי צבור ממגרש א' ל- 40%, וחיעשה עורך של הפקדת תכנית מפורטת כדין. מקום הפרשות הנ"ל ייקבע ע"י מחלקת התכנון ובלבד שיהיו ברצף אחד עם הפרשות במגרש ב', ולא יוצא היתר בניה במגרש ב' בטרם חופקד התכנית המפורטת האמורה.

ד. ממגרש ב' יופרשו 562 מ"ר נוספים לצורכי ציבור. הפרשה זו משלימה את ההפרשות לצרכי צבור ממגרש ב' ל- 40% ותיעשה בדרך של הפקדת תכנית מפורטת כדין. מקום ההפרשות הנ"ל ייקבע ע"י מחלקת התכנון ובלבד שיהיו ברצף אחד עם ההפרשות במגרש א', ולא יוצא היתר בניה במגרש ב' בטרם תופקד התכנית המפורטת האמורה.

10. חניה פרטית

א. החניה בשטח התכנית תהא תת-קרקעית בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח. פתרון החניה למגרש א' ולמגרש ב' מבוסס על כביש שרות חד סיטרי אשר הכניסה אליו היא מרחוב הפלמ"ח בקצהו הצפון-מזרחי של שטח התכנית; והיציאה ממנו היא מרחוב הפלמ"ח ליד ההצטלבות עם רחוב כצנלסון. מכביש שרות זה יש גישה לשטחי חניה מקורים אשר מקומם הוא מתחת לבנייני המגורים שעפ"י סעיף 8(ג) דלעיל.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה למבנים שיוקמו בשטח בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים.

11. ביצוע התכנית

מיד עם מתן תוקף לתכנית זו, תוכן על ידי ועל חשבון בעלי הקרקע ומגישי התכנית תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י ועל חשבון בעלי הקרקע ומגישי התכנית.

12. חלוקה חדשה

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט וכמפורט להלן: מגרש א' יירשם בשלמות בשם מקום בצמרת בע"מ; מגרש ב' יירשם בשלמות בשם אלברט בנין.

13. שטחים לצרכי ציבור והפקעות

כל השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים. הפקעה זאת יכול שתעשה ע"י העברת המקרקעין כשהם פנויים מכל דייר או מחזיק על שם עיריית ירושלים בהסכמת הבעלים ובלבד שיחזלו לגביה את ההוראות האמורות בפרק ח' לחוק בגין דיגם של מקרקעין שהופקעו או נרכשו לצרכי ציבור עפ"י תכנית.

14. תחנת טרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד או מבנה מיוחד בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. תוקף התכנית

תוקף תכנית זו היא לשלוש שנים בלבד מיום אשורה.

מקום הצמרת בע"מ

חתימת מגיש התכנית (מקום בצמרת)

מקום בעל הקרקע בע"מ

חתימת בעל הקרקע (מקום בצמרת)

חתימת המתכנן  
יעקב יעקב יעקב יעקב  
ר"מ גרלה

התכנית נכנסה לתוקף ליום 15.4.80

מס' התכנית: 31091

י"ר הועדה

כ"מ"ל הכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

מס' התכנית: 31091

תאריך: 16.3.80

אישור תוקף

אישור תכנון