

הקרה: התכנית כוללת 3 דפי הוראות גליון אחד של חשבים (להלן: התכנית).

סינוי מס' 82/79 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 סינוי מס' 7/79 לתכנית מס' 1042
 וסינוי לתכנית מס' 2022 ב'

1. שם התכנית: תכנית זו היקרא, תכנית מס' 2821 סינוי מס' 82/79 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. סינוי מס' 7/79 לתכנית מס' 1042 וסינוי לתכנית מס' 2022 ב' (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חשבים הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: החשבים). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בחשבים הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: 10 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית: ירושלים, טפ' בית וגן, מצפון מזרח לרמת טרה.

גוש 30192
 חלקות: 45, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56, 90
 חלקי חלקות: 40, 41, 43, 50, 86, 87
 (מגרשים 1ד, 2ד, ע"פ תכנית 2022 ב')

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בחשבים בקו כחול.

6. מטרת התכנית: א. סינוי יעוד משטח שמורת טבע ושטח ציבורי מתוח לאזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לסופוגרפיה.
 ב. איחוד וחלוקה מחדש, והפרדת שטחים המיועדים לצרכי ציבור.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות הסינויים לה שאוסרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2821 זו.

8. ה ק ל ה: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7)) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול כסיה בלתי ניכרת וכל חוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה של פי סעיף 1 (1) לחקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) חשכ"ו - 1967.

9. אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לסופוגרפיה: השטח הצבוע בחשבים בצבע חול על רקע קויים אלכסוניים הוא אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לסופוגרפיה, על שטח זה חלות ההוראות כדלהלן:

(א) באזור זה תותר בניה שתי קומות במסגרת אחוזי בניה מכסימליים של 56% (כולל מראש כל אפשרות לחוספת אחוזי בניה למגוש פינה ובהתאם להוראות סעיף 8 לעיל) בהתאם לכל הכללים והמגבלות שעפ"י תכנית המתאר המקומית לירושלים ללא סום סטיות וללא סום הקלות נוספות, ויראו בכך פיצוי כל ההקלות, האפשרויות בחאום של כסיה בלתי ניכרת בהתחשב באופי הסביבה המגבולות במקום ולא חגינתנה סום הקלות נוספות או אחרות: אחוזי הבניה יחושבו מ"שטח מגוש" כהגדרתו בפירוט המונחים בתכנית המתאר המקומית לירושלים, דהיינו משטח נטו, ויעמדו על כל הכללים שבתכנית המתאר.

המקומית בגין קומת קרקע נמוכה, גובה-מרתמים מגבלות טטח פנוי טל עמודים ללא חוספת שטחי בניה שמוחץ למנין אחוזי בניה לבד מאלה המוחריס במפורט בתכנית המתאר המקומית המאוטרת.

(ב) בעת הוצאת היתרי בניה יש לתת תשומת לבד מיוחדת לבקשת פתרונות הבניה לשם התאמה ארכיטקטונית למבנה פני השטח.

(ג) הגגות יהיו מרוצפים ולא יותר זיפות הגגות.

(ד) במגרש מס' 1 קו בנין אחורי (לעבר שמורת טבע) יהיה קו בנין 0 (אפס).

(ה) ארובות לא תותרנה ארובות גלויים מעל מפלס הגג אלא אם כן חצוטנה אבן בהתאם לחזיתות. גבוה הארובה יהיה לא יותר מ- 1.5 מ' מעל לנקודת הגב הגבוהה ביותר.

(ו) מרתמים: תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לשחי קומות המגורים וזאת בתנאי שיוס חלק ממנו לא יכלום יותר מ- 1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הטופית, ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הבנין ובכפוף לאמור בסעיף 8 (א) לעיל. שטח קומתו המרתף יהיה בכפוף להוראות חכנית המתאר.

(ז) זיזים: לא תותר בניה מרפסות זיז או חלקי בנין זיזים.

10. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים מתוחים ציבוריים.

11. שטח שמורת טבע: השטח המסומן ע"ג התשריט בצבע ירוק עם קווים שחורים שחי וערב הוא שטח של שמורת טבע וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים של שמורת טבע.

12. דרכים: תוורטי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאוטרות.

13. הפקעו: השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חסכיה - 1965, ויועברו ע"י עיריית ירוסלים מטהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

14. בצוע התכנית: מיד עם אטור חכנית זו תוכן ועל השבונס של בעלי הקרקע חכנית חלוקה רטום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזזה על ידי בעלי הקרקע ועל השבונס.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו אח כל ההוצאות של הכנה התכנית לרבות בצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדה לשטח הכללי של החלקות לבניה.

15. חלוקה חדשה: התכנית כוללה בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת חוקפה של חכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשט המקרקעין כירושלים כדי לאפשר אח ריטום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תחפוררונה שאלות ע"י רשט המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לטם רטום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

לא חותר הקמת תחנה טרנספורמציה עלית בטוח התכנית או בטוח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאזור ושיוח התכנון.

16. תחנה טרנספורמציה:

בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנמנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנמנה נוספת כל שהיא.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בגגות סטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר כחנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחנאי שיהיו צמודים לגג המסופע (ללא דוודים). הפתרון התכנוני טעון אשר מהנדס העיר.

18. קולטי שמש על הגג:

הוראות התכנית חלות אך ורק בין אותם סמנים או פרטים אשר ניהן להם זיהוי במקרא שבחשריט ע"י ציון הסימן (א): ציונים המוטייעים במקרא שבחשריט ואינם מסומנים ע"י הסימן (א) אינם חלים ואינם מתייחסים לתכנית.

19. ה ע ר ב:

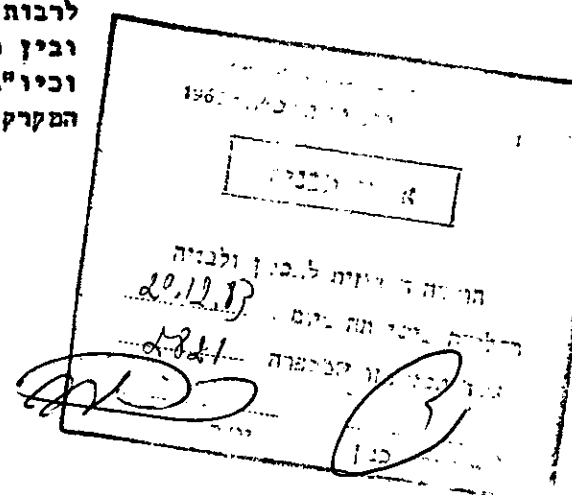
(א) הועדה המקומית חגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

20. היטל השבחה:

(ב) לא יוצר היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולט היטל השבחה המגיע אותה שעה בשם אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות להשלום בהתאם להוראות החוק.

21. השתית:

במקרקעין סקיים בהם קו ביוב ו/או ניקוז ו/או חא ביוב ו/או קו חשמל ככדומה בטוח המיועד לשטח פרטי או למגרס בניה על בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הביוב וקו הניקוז וחא הביוב וקו החשמל וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים סיקבע ע"י עיריית ירוסלים כמג-כך אתראי בעלי הזכויות במקרקעין לחקן על חשבונם בלבד כל חיקון ככל נזק שייגרס לדרך, לרבות שביל, מדרכה וכדו' וכל מחקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, ככל שלטון וכיו"ב הנמצאים באוחו שטח, לא ינתן היתר להקמת בנין בטוח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.



פיוזום: עיריית ירוסלים

המתכנן: המחלקה לתכנון עיר

תאריך: ספטמבר 82

