

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תוכנית מס' 3954
שינוי מס' 34/88 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא: תוכנית מס' 3954 שינוי מס' 34/88 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התוכנית).
2. מסמכי התוכנית: תוכנית זו כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 1).
3. גבולות התוכנית: כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
4. שטח התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית. כ-535 מ"ר.
5. מיקום התוכנית: ירושלים, שכונת יפה נוף, רח' פרחי חן 8 פינת רח' נוף הרים, גוש 30161 חלקה 91, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התוכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד והגדלת אחוזי הבנייה המירביים מ-53% ל-99%.
 - ב. קביעת בינוי וקווי בניין
 - ג. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות המותרות ל-3 קומות מעל קומת המרתף הקיימת.
 - ד. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
 - ה. הפרשת שטח לדרך.
 - ו. חלוקה חדשה.
7. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 955 וההוראות שבתוכנית מס' 3954 זו.
8. הוראות התוכנית: הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין והן בדפי הוראות שבכתב, והן בנספח הבינוי וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. אזור מגורים 5 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. אחוזי הבנייה המירביים בשטח הם 99% במקום 53% המותרים. שטחי הבנייה כוללים את כל שטחי הבנייה העיקריים שבתחום מעטפת הבניין; וכולל מחסנים, חדר הסקה וכי"ב למעט מקלט תקני חד-תכליתי (שטחי שרות).

ב. הבניו והפיתוח יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ולקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו-נקודה בצבע אדום.

ג. מספר הקומות יהיה 3 קומות מעל קומת המרתף, כפי שקיים.

ד. חומר הבנייה יהיה אבן טבעית בסיתות תלטיש באותו גוון וכיחול אבן הבניין הקיים.

10. חניה פרטית: א. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי במקום קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבנייה שתוקם בשטח.

11. גדר ומדרגות להריסה: הגדר והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי התוכנית לפני כל התחלת בנייה בשטח.

12. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן, יהיה כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

13. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר או חפץ.

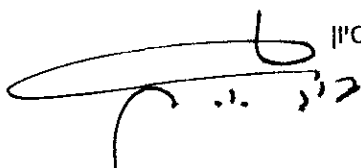
14. ביצוע התוכנית: מיד עם אישור תוכנית זו תוכנן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה: א. התוכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התוכנית יעברו שני עותקים של התוכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רישום המקרקעין בירושלים כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות הנוספות על ידי רשם מקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

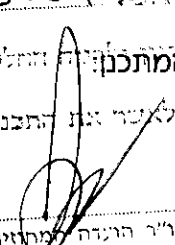
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
17. קולטי שמש על הגג: א. בגגות תותר הצבת קולטים ודוודים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
18. היטל השבחה: א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא ינתן היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
19. תשתית: בעל הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולמתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
- האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אגודת "אוהל בת שבע" ע"י עו"ד ויה סיון




יוסף אסטרקין, אדריכלות והנדסת בניין
רישום 1342
ת.ד. 18170 ירושלים 91181
טלפון: 02-819753

חתימת בעלי הקרקע ומגיש התוכנית:

משרד הפנים מנהל מידעליהם	
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965	
צילום תוכנית מס. 3754	
החתימה המתכננת: 	
תאריך: 10-3-91	
סמכ"ל לתכנון	יו"ר הוועדה המחוזית