

3977

8
3
התכנית כוללת:
דפי הוראות גליון
אחר של תשריט ו-
גליונות נספח בנוי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3407

שנוי מס' 1/83 לתכנית מס' 3080

(שינוי תכנית מפורטת)

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3407 שינוי מס' 1/83 לתכנית 3080 (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון גרמי של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן : התשריט), ו- 3 גליונות של נספחי כינוי ופיחוח כמפורט להלן :

(א.) העמדה בנינים ותכנית פיחוח בק.מ. 1:500 (להלן : נספח מס' 1).

(ב.) תכנית הצמדת חניה פרטית בק.מ. 1:500 (להלן : נספח מס' 2).

(ג.) כינוי וחחכים לבנינים במגרשים 17 - 1 בק.מ. 1:500 ובק.מ. 1:250 (להלן : נספח מס' 3).

(ד.) כל מספר מסמכי התכנית מחוזה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית : כ- 42.0 דונם.

5. מקום התכנית : ירושלים, שכ' מזרח חלפיוח, מחחמים א, ב, ג, ח, ט, ושטח ללא מספר שבחכנית מס' 3080.

ב. שטח בין קואורדינטות אורך 128/200 - 128/050 ובין קואורדינטות רוחב 172/150 - 172/300.

ג. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בחשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית :

(א.) קביעת בנוי בטטח כהחאם לנספחי בנוי.

(ב.) קביעת שטחים לכניני ציבור.

(ג.) קביעת שטחים פתוחים ציבוריים.

(ד.) קביעת זכום מעבר לציבור בשטחים פרטיים.

(ה.) בטול דרכים מאוסרות.

ז. (ו.) החווית דרכים חדשות ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

ז. (ז.) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלוח ההוראות הכלולות כתכנית המחאר המקומית לירוסלים, (להלן: תכנית המחאר) לרכות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלוח ההוראות שבתכנית מס' 3080 וההוראות שבתכנית מס' 3407 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בחשריט ובנספח הכנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באט אינם מצויינים במקרה שבחשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות כקנה אחד תחולנה בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2 :

השטח הצבוע בחשריט כצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלוח על שטח זה ההוראות שנקבע בתכנית המחאר לגבי אזור מגורים 2, ההוראות של תכנית מס' 3080 וכן ההוראות הבאות :

א. הבניה בשטח תהיה כהחאם לנספחי הכנוי המצורפים.

ב. אחוזי הבניה, שטחי הבניה, מספרי הקומות³ המרווחים וכיו"ב יהיו על פי נספחי הכינוי, הפיתוח, והחתכים וכמפורט בטבלה אולם בהסלצת הוועדה המקומית ובאשור

הוועדה המחרוזה ניתן יהיה לעשות שינויים כלתי מהותיים
בפתרון הכינוי ובלכר שלא חהיה חריגה מסגבלת שטח הבניה
שעפ"י התכנית.

מספר המגרס חזק	שטח המגרס (כס"ר)	מספר הקומות	שטח בניה במגרס כמ	שטח בניה חנויות כמ"ר	סה"כ שטח בניה במגרס כמ"ר
1	1790	קומת מסד + 8 מקלט ומחסנים	2400	100	2500
2	1750	8	2495		
3	1750	8	2495		
4	1650	7	2300		
5	1400	6	1725		
6	1760	7	1920		
7	1700	7	1920		
8	1500	8	2110		
9	1640	3 קומות מגורים סדרגות + קומת מרחף ומקלט	700		
10	1215	*	700		
11	1100	*	700		/
12	1110	*	700		
13	1500	*	650		
14	1450	*	650		
15	1400	*	650		
16	1350	*	650		
17	1450	*	650		
סה"כ	25515		23415	100	23515

* כחפיפה המקסימלית של הקומות לא יוחר משתי קומות מגורים.

- ג. החייב התקנה מעליה ככל הבנינים שבמגרשים מס' 8 - 1 .
- ד. מספר יחידות הדיור הקטנות לא יעלה על 10% מסה"כ יחידות הדיור במתחם.
- ה. מודגש בזאת ששטחם של דירות בנות ארבעה חדרים במגרשים כנ"ל אסור שיפחת מ- 110 מ"ר.
- ו. נקבע בזאת כי כל שטחי הבניה התח-קרקעיים (הצמודים לקירות החמך) בבנינים שבמגרשים 9, 8, 7, 6, 5, החורגים מ- 8% המותרים על פי חכנית המתאר (ובשיעור שלא יעלה 10% נוספים) יהיו שטחים לרווחת דיירי הבנינים ובכעלותם של כללידיירי הבנין וישמשו כמודרונים, סאונות, חדרי משחק וכיו"כ, הכל בתנאי שאסור יהא להצמיד אותם ו/או חלקם לחלק מהדירות בבנינים.
- ז. תנאי למתן היחרי הבניה בבנינים במגרשים 8, 7, 6, 5, הוא רישום הערת אזהרה מטעם יו"ר הועדה המקומית בדבר השימוש כשטחים אלה ובדבר היותם רכוש משותף של כלל הדיירים בבנין.
- ח. מתן היחרי הבניה יהא מותנה בכצוע כביש ארמון הנציב ברוחב של ארבעה נתיבים ולא יתחנך היחרי בניה ליותר מ- 1/3 מסה"כ יחידות הדיור שעל פי חכנית 3080.

10. סטח לבנין ציבורי :

הסטח הצבוע בחשרים בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על סטח זה ההוראות שנקבעו בחכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. חומר בניה רב-תכליתית במגרשים, ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.

- (א.) על מגרש חדש מס' 18 יוקם מעון.
- (ב.) על מגרש חדש מס' 19 יוקם מרפאה.
- (ג.) על מגרש חדש מס' 20 יוקם גן ילדים.
- (ד.) על מגרש חדש מס' 21 יוקם בית כנסת.

11. חזית מסחרית : החזית של הבניין המסומנת בקו סגול הוא חזית מסחרית וחלון על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המחאר לגבי חזית מסחרית וכן ההוראות שבסעיף 9 (ב) לעיל.
12. שטח פתוח ציבורי : השטח הצבוע בתחריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלון על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המחאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
13. שטח עתיקה : תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם אגף העתיקות, (כאמור בהוראות תכנית המחאר).
14. חניה פרטית : (א.) השטח המסומן בתחריט בקוים שחיי וערמ הוא שטח של חניה פרטית.
(ב.) הועדה המקומית חתיה רטאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה של עיריית ירושלים, לכנינים סיוקמו בשטח.
15. דרכים : חווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתחריט :
- (א.) השטחים הצבועים בתחריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב.) השטחים הצבועים בתחריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג.) הדרכים המסומנות בתחריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתחריט.
- (ד.) השטחים הצבועים בתחריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ה.) השטחים הצבועים בתחריט בצבע ייעודי בקרקע עם קווים אלכסוניים על רקע התחריט הם שטחים פרטיים עם זכות מעבר חופשי לציבור ולעיריית ירושלים כולל משק חת - קרקעי (חשמל, דאר, טלפון וכיו"ב).

16. הפקעה :

הסטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה כהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חסכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירוסלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

17. בצוע התכנית :

מיד עם גשור תכנית זו חוכן ע"י ועל חשבונם של מביטי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לכצוע בספרי האחוזה על ידי מביטי התכנית ועל חשבונם.

18. חלוקה חדשה :

(א.) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עוחקים של התכנית כהתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירוסלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תחפוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אבכ בקורת המסמכים הנדרסים על ידו לסם רשום החלוקה.

(ב.) החלוקה תהיה כהתאם לסכלת הסטחים שבתשריט.

19. תחנת טרנספורמציה : לא תותר הקמת תחנה טרנספורמציה עליה כשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בחוף הבית או מבנה, כהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.

20. אנטנות סלויזיה ורדיו :

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

21. קולטי שמש על הגג :

(א.) בגגות שטחים הצבה קולטים לדוריי שמש תותר כחנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב.) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

22. היטל השכחה :

(א.) הוועדה המקומית תגבה היטל השכחה כהתאם להוראות החוק.

(ב.) לא יוצא היתר לכניה במקרקעין ולא חיפתון הקלה ולא יותר סימוס חורג כל עוד לא סולם היסל ההסכחה המביע אותה סעה בטל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לחסלוס בהחבט להוראות החוק.

23. גמר אבן טבעית: קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותחת (אסורה הכניה באבן נסורה חלקה).

גדרות, קירות חמך וכדו' יהיו מצופים מאבן טבעית.

במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או חמך ביוב וכדומה בטטח המיועד לטטח פרטי או למגרש כניה, על בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם כלבו להעתיק אח קו הביוב וקו הניקוז וחמך הביוב וכל המחקנים והאכיוזרים הכרוכים בהם למקום מתאים שיוקבע על ידי עיריית ירוסלים; כמו כן אחראי בעלי הזכויות במקרקעין לחקן על חשבונם כלבד כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך, לרכות שכול ומדרכה וכד', ולכל מתקן כיון על קרקעי ובין חמך-קרקעי, לרכות קו מים, קו ביוב, קו חשמל ככל סלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח. לא ניהן היתר להקמת בנין בטטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

24. חטחית :

"חוקפה של החכנית היא 5 שנים כלבד מיום איסורה ולאחר מועד זה, במידה ולא כוצעה כל כניה בשטח יוחזרו זכויות הכניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם איסורה של חכנית מספר 3407 זו".

25. חוקף חכנית הכנוי :

חתימת בעלי הקרקע מינהל מקרקעי ישראל

חפציבה חברה לבנין
עבודי
ע"מ

חתימת מנכ"ל החברה "חפציבה" חברה לבנין עבודות ופיתוח בע"מ

חתימת המכונן הנרייטסה לפידוס - גולד אוריכלים בע"מ

אין לנו התייגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם

כשירות התכנון המוסמכות.
חתימתנו היתה לצדני תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השיטה ונזחם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כנקודת מבט תענוגית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

תאריך: 20.11.83
מספר: 3407

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה חש"ב - 1965

רשמי תכנית

הועדה המחוזית לבנין ולבניה

20.11.83

3407

להפקיד תכנית זו שמספרה

מספר

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק הריכוז והבניה חש"ב - 1965

אשרור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

20.11.83

3407

לאשרור תכנית זו שמספרה

מספר

חומרת הפקוסית לתכנון ולבניה
ירושלים

3407

16.10.83

ית תכנון ע"ד פ"ס

י"מ ביעיבה פ"ס

מ"רין ו"ל א"ס

הרשומה הניל להפקדה

י"ח חתומים חתומים ברוח

משרד הפנים