

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 3727שנוי מס' 27/86 לתכנית המתאר המקומית לירושליםושנוי מס' 1/86 לתכנית מס' 1953 א'

- 4.11.90
1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3727 שנוי מס' 27/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/86 לתכנית מס' 1953 א' (להלן: התכנית).
 2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
 3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 4. שטח התכנית: 26 דונם בקירוב.
 5. מקום התכנית: ירושלים שכונת גונן ב', שטח בין רחוב שמעון בן גמליאל לפסי הרכבת.
גוש 30131
חלקי חלקות 1, 2, 47, 48, 49.
גוש 30141
חלקי חלקות: 26, 27.
גוש 30143
חלקות: 75, 76, 77, 78, 79, 114.
חלקי חלקות 65, 82, 110, 123, 127.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
 6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 4.
(ב) שינוי תואי דרך ע"י ביטול קטע דרך מאושרת והפיכת השטח לאזור מגורים 4 ולשטח פתוח ציבורי.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים.
(ד) קביעת הוראות בגין שדות ראייה לכבישים.
(ה) קביעת הוראות בגין בנינים להריסה.
(ו) איחוד וחלוקה חדשה.
 7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית מס' 3727 זו.

9. אזור מגורים 4: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומותחם בקו חום הוא אזור מגורים 4 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4.
(ב) לא תותר בניה בשטח אלא על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית הועדה המחוזית. תכנית בינוי כאמור תלווה בחוות דעת סביבתית למניעת מטרד מהדרך המתוכננת בכמוך. חוות דעת זו תהא כפופה לאשורו של היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית.
(ג) ראה סעיף 12 להלן.
10. שטח פתוח ציבורי: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2.
(ב) שטח זה כלול במתחם המגורים הסמוך שע"פי תכנית מס' 2286.
(ג) ראה סעיף 12 להלן.
11. חניה פרטית: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
ראה סעיף 12 להלן.
12. שדות ראייה לכבישים: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבנינים) שיוקם/ו בשטח.
13. שטח להשלמה: השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים צפופים על הרקע הם שדות ראייה לכבישים ואין להתיר בהם הקמה או הצבה, בין קבועה ובין ניידת או ארעית של כל מבנה, חניה, פיתוח, גינון או עצמים כל שהם (ולהוציא גדר שקופה), העולים בגובהם על 30 ס"מ מפני המסעה.
זכותה של העירייה, או כל גורם אחר הפועל מטעמה, לבצע עבודות עפר ופיתוח בתוך שדות הראייה הנ"ל, לשם הבטחת המפלט המתאים של השטח.
14. בנין להריסה: (א) השטח המסומן בתשריט בקוויים אלכסוניים בטוש שחור הוא שטח להשלמה.
(ב) השטח הנ"ל נכלל בתחום תכנית מצרנית מס' 2286.
15. דרכים: הבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
(ד) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר צבורי להולכי רגל.
(ה) כתנאי למתן היתר לסלילת הדרך תוגש חוות דעת סביבתית למניעת מטרד לאזור המגורים הסמוך חוות הדעת כאמור תהא כפופה לאשורו של היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית.

16. ה פ ק ע ה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקה בהתאם להוראות חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
17. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות בצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות לבניה.
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 עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) החלוקה תהיה בחלק מהתכנית המותחם בקו כחול מקוטע בלבד.
19. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
20. אנסנות טלויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
21. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
22. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי 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 ולהלן - 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 תתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: המחלקה לתכנון עיר

תאריך: יוני 1989

3193

משרד הסנים מהוז ירושלים
חוק התכנון והבניה ותס"ח-1965

3193 הפקדת תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.5.88 להפקיד את התכנית.

יו"ר הו"מ

3727

29.5.88

החליטו על היתר הבניה

יו"ר הו"מ