

1004710

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנון מס' 3843

שינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 2939

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3843 שינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 2939 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריס הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריס) וגליון אחד של תכנית העמדה בנינים וחתכים הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריס הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-25 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת רמות 01 המסך רחוב ליפסקי מגרשים: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, וחלק ממגרש 12 שעפ"י תכנית מס' 2939.
שטח בין קואורדינטות אורך 169600 - 169300 ובין קואורדינטות רוחב 136100 - 135700 -
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריס כקו כחול.

6. מסדת התכנית: (א) קביעת בינוי, לרבות קוי בנין לתוספת 3 קוסג'ים

במגרש מס' 4 - בהתאם לנספח הבינוי.

(ב) ביטול חלק מקוי הבנין המאושרים במגרש מס' 1 וקביעת

קוי בנין חדשים.

(ג) הגדלת מספר יחידות הדיור מ-114 ל-117 יחיד.

(ד) תיקון גבולות סגרשים ע"י התאמתם למצב הקיים בשטח.

(ה) אחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המסאר המקומית

לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו

מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2939 וההוראות

שבתכנית מס' 3843 זו.

8. ה ק ל ה: נקבע בזאת בהתאם לסעיף 69 ועל פי סעיף 63(7) לחוק התכנון

והבניה, כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן

ההקלות בגבול ססיה כלחי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת

גובה בניה או הקטנה מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם

לתכנית זו, תיראה כססיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1)

לתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין
הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשרים ובנספחי הכינוי
(להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים באם אינם
מצויינים במקרא שבתשרים) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן
עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 1: השטח הצבוע בתשרים בצבע ורוד, הוא אזור מגורים 1 וחלות
על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2939 לגבי אזור
מגורים 1, וכן ההוראות הבאות: -

(א) תותר בניית 3 קוטג'ים נוספים במגרש מס' 4 בהתאם
לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשרים
בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) סה"כ שטחי הבניה בשלושת הקוטג'ים הם: 579 מ"ר.

(ג) חומר הבניה של הקוטג'ים יהיה אבן סבעית מרובעת
ומסוחתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות - אסורה.

(ד) קוי הבנין במגרש מס' 1 המסומנים בתשרים בקו נקודה
עם x על הרקע מבוטלים כזאת וקוי הבנין החדשים יהיו
בהתאם למסומן בתשרים בקו נקודה בטוש אדום.

(ה) כד יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2939 שלא שוגו בתכנית זו, יסשיכו לתול.

11. שטח בנייני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור. על מגרש חדש מס' 5 יוקמו בתי כנסת. על מגרש חדש מס' 6 יוקמו 2 כיתות גן ו-4 כיתות מעון יום. היחר בניה יוצא על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית והועדה המחודית.

12. שטח עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היחרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

13. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שחי וערכ הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מזן היחר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

14. ד ר כ י ם: חוי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשרים.

(א) השטחים הצבועים בתשרים בצבע חול הם שטחים של דרכים
ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשרים בצבע אדום הם שטחים של דרכים
חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) השטחים הצבועים בתשרים בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים
בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ד) הדרכים המסומנות בתשרים בקווים אלכסוניים בטוש אדום
מיועדות לביסול וייעודן יהיה כמסומן בתשרים.

15. ה פ ק ע ה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

16. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם
תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בסמרי האחזזה
ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן
ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יעוכרו
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 על ידי רשם המקרקעין
אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבעת השטחים שבתשריט ובלבד ששטחים אשר יעודם נקבע בתבנית להיות מקרקעין לצרכי ציבור ובתוקף כך הם סיומדים לרישום על שם כרייה ירושלים ישובו ויחזרו להיות רכושם של בעלים המקוריים בכל עת באם ישונה יעודם למקרקעין שאינם נחשבים למקרקעין לצרכי ציבור.

18. 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, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

19. אנסנות סלויזיה ורדיו: ככל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כל שהיא.

20. קולטי שמש על הגג: (א) כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני סעון אישור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. ח ש ת י ח: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות החשתית ללבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן: עבודות החשתית) תמצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות מסתית
וכל המזקנים ותאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע
ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין
לתקן על חשבוננו בלבד, כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל
מזקן - בין על-קרקעי ובין חת-קרקעי - לרבות קו מים, קו ביוב,
קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה יינתן
כתב התחייבות להגחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין
אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חוקמה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה,
במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יוחזרו זכויות הבניה בהתאם
לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3843 זו.

23. חוקף תכנית
הבינוי:

אין לנו התחייבות עקרונית לזמן קצר בלבד שזו תהיה
מתאמת עם שירות התכנון המוסמכת.
החייבתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם
מהאים בגינו, ואין החייבתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לשי
כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן החייבתנו ניתנת אך ורק במקום תבטל חובות.
מינהל מקרקעי ישראל
מרח ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

בן-יהודה 34, ירושלים 94583, ס' 02-224121

16-12-1991
עמוס הנדל
אדריכל תכנון
מ.מ. - מחל

חתימת מגישל התכנית:

א. טרגר, בן-יהודה 1, ירושלים 94624, ס' 02-233061.

משרד התכנון ומרח ירושלים
הוק התכנון והבניה תשפ"ה
מחלקת תכנון ולבניה

מס' תכנית מס.	3843
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 1.5.90	לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון	י"ר העדה המחוזית

חתימת המתכנן

אדר' מ. אזמ, כנרת 353 ירושלים 9, תל-אב 64163, ס' 03-239644.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מס' תכנית	3843
החליטה בשיבתה מיום	27.2.90
לשם תכנון ולבניה	
לפי התנאים הכלולים בדו"ח	
יושבראש	

מכאן אומדן אדריכל ובונה עדים
כבר מלכי ישראל 9 ת"א 64163
ט 5239644 פקס 225115