

התכנית כוללת 6
 דסי הוראות גליון
 אחד של תשריט 1
 גלזנות נספח בנזי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3642

שנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1115 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3642, שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1115 ב' (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי וחתכים עקרוניים הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 20 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים שכ' גבעת מרדכי רח' הר ורח' בייט גוש 30183 חלקות 97, 98, 99, 100, 101, 104 וחלקי חלקות 35, 36, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 70, 75, 77, 79, 84, 85, 86, 91, 103.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לבנין צבורי לאזור מגורים 1 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי עקרוני בשטח בהתאם לנספח הבנוי
(ג) חלוקת חלקה 104 בגוש 30183.
(ד) קביעת הוראות בגין חלקות 97 - 101 בגוש 30183 להעברה ע"ש העיריה.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3642 זו.

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הקטנת ארווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

- (א) הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכח, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, תחול בכל מקרה ההוראה המגבילה יותר.
- (ב) עמודי החשמל וקו המתח הגבוה העובר דרך המגרשים החדשים יועתק ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד על רקע מקווקו הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:

- (א) סה"כ שטחי הבניה המותרים במגרשים החדשים מספר 1 ו- 2 הם 2250 מ"ר בכל הבנינים ובכל הקומות וכפוף להוראות סעיף 8 לעיל.
- (ב) סה"כ שטחי הבניה המותרים במגרשים החדשים מספר 3 ו- 4 הם 3482 מ"ר בכל הבנינים ובכל הקומות וכפוף להוראות סעיף 8 לעיל.
- (ג) מגרש חדש מס' 5 הוא דרך גישה פרטית עם זכויות מעבר למגרשים חדשים מס' 1, 2, 3, 4, ולא תותר בו שום בניה, או סגירה בגדרות, ותרשם על כך זיקת הנאה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין וע"י יו"ר הועדה המקומית.
- (ד) הבניה בשטח תהיה בהתאם לנספח מס' 1. אולם הועדה המקומית, באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים כולל כצורת הבנינים ובחתיכים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

(ה) תנאי מוקדם לקבלת היתרי בניה הוא העברת חלקות מס' 97, 98, 99, 100, 101 בגוש 30183 על שם העיריה ללא תמורה כספית ובהתאם להוראות סעיף 23 להלן.

(ו) תנאי מחנאי הגשת הבקשות לקבלת היתרי בניה הוא הגשת חכנון מוקדם ומפורט של כביטי גישה וכבישים פנימיים כולל חניות וכן פתרון ניקוז וקבלת אישור על כך מאגף הדרכים.

(ז) הוראות בניה באבן:

(1) סיתות האבן יהיה תלטיש, ולא תותר כל בניה כאבן נסורה שאינה מסוחתת.

(2) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה, והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.

(3) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארוכות).

(4) עומק האבן כפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.

(5) כל כיתול יהיה בהיר מגוון האבן, או בגוון האבן.

(ח) שפכי עפר:

לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בנין אלא בכפוף לכך שמגיטי התכנית, בעלי ההיתר וקבלן העבודות יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך ע"י הרשות המוסמכת ותינתן על כך ערבות כספית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס העיר. באם יש צורך בבניית קיר חמד, יכנה קיר החמד קודם החחלת עבודות הבניה בשטח. הוראה זו חהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע החפירה ו/או הבניה.

11. שטח עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תיאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות חכנית המתאר).

12. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשורנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים ליעתה בהתאם לתקן החניה, לבנינים שיוקמו בשטח.

13. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט:
(א) השטחים הצבועים בתשריט כצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

11. הפקעה: השטחים היועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק החכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
15. כצווע התכנית: מיד עם אטור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
16. 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 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 ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לרשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתיוריט.
17. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בחוף אחד הבתים או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון, ויסומנו בנקשות להיתרי בניה.
18. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים חבוצע אנטנה מרכזית אחת כלכד ולא תותר הקמתה של אנטנה כל שהיא.
19. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
20. היטל השכחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר לכניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שירות חורג קודם ששולם היטל ההשכחה המגיע אותה שעה כשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
21. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם כלכד, אח כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ז/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 בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות התשתית") המצויים בחוף 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 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 מחנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה. ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קימות קודם אישורה של חכנית מס' 3642 זו.

22. חוקף תכנית הבנוי:

מגיש התכנית מאשר בחתימתו על תכנית זו על הסכמתו להעברת חלקות מס' 97, 98, 99, 100, 101 בגוש 30183 על שם העירייה בשלמותו ללא כל תמורה כספית.

23. הערה:

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל,
רח' בן-יהודה 34, ירושלים
מיקוד 94583.
טל: 224121.

חתימת מגישי התכנית:

עו"ד מ. שילוני, בטס שם-טוב ארגז,
ת.ז. 0080122
רח' החבצלת 4, ת.ד. 7045 ירושלים
מיקוד 91070.
טל: 227756.

חתימת המתכנן:

אילן אפרת, אדריכל
רח' אגרון 12, ירושלים
מיקוד 94265
טל: 224740.

ת - אדריכל
רח' אגרון 12 - ירושלים
טל 224740

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית

תאריך הפקדת התכנית להכנון ולבניה
29.7.86

להסגיר תכנית זו שמספרה 3642

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

ת"ת מס' 3642

תאריך בישיבתה מיום 19.8.86

החליטה על אישור התכנית וציל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בוד"ח

מקונס העיד

אוקטובר 1986

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 12.5.86
לאשר תכנית זו שמספרה 3642

ממנהל תכנון