



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 4281

שינוי מס' 35/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3493
 שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 2057
 שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1035
ושינוי מס' 2/91 לתוכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/2

1. שם התכנית:
 תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 4281, שינוי מס' 35/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3493, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 2057, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1035, ושינוי מס' 2/91 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/2 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התוכנית:
 התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית) גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי, הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
 כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית:
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית:
 כ- 9 דונם.
5. מקום התוכנית:
 ירושלים, שכונת קרית מנחם, רח' איסלנד מס' 3, 5, 7, 16, 18, גוש 30436 חלקות 5, 6, 9, 10, 25, 33 וחלקים מחלקות 11, 23 ו-34.
 שטח בין קואורדינטות אורך 166150-165950 וקואורדינטות רוחב 129400-129650.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התוכנית:
 (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1, מאזור מגורים 3-4 קומות מאזור מגורים 5, משטח פתוח ציבורי ומשטח לבניני ציבור לאזור מגורים מיוחד.
 (ב) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח לבניני ציבור.
 (ג) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3-4 קומות ומאזור מגורים 5 לשטח לבניני ציבור ולשטח פתוח ציבורי.
 (ד) קביעת בנוי לתוספות בניה סטנדרטיות בבנינים ברח' איסלנד מס' 3, 5, 7, 16, 18 בהתאם לנספח הבנוי.

- (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים כמפורט להלן:
- בבנין ברח' איסלנד מס' 3 ב-832.28 מ"ר (כולל 184.88 מ"ר למחסנים)
 - בבנין ברח' איסלנד מס' 5 ב-647.4 מ"ר
 - בבנין ברח' איסלנד מס' 7 ב-838.20 מ"ר
 - בבנין ברח' איסלנד מס' 16 ב-1033.92 מ"ר (כולל 258.48 מ"ר למחסנים)
 - בבנין ברח' איסלנד מס' 18 ב-911.44 מ"ר (כולל 227.92 מ"ר למחסנים).
- (ו) קביעת מס' הקומות המירבי בבנינים ברח' איסלנד מס' 5 ו-7 ל-3 קומות בהתאם לקיים בשטח.
- (ז) קביעת מס' הקומות המירבי בבנינים ברח' איסלנד מס' 3, 16 ו-18 ל-3 קומות מעל קומות מחסנים.
- (ח) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים *למספר 18*.
- (ט) קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
- (י) אחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר). לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתוכנית מס' 4281 ז.

8. הקלות: כל הוראות תכנית מס' 4281 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. הוראות התוכנית: הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות להרחבות הדירות הקיימות בבנינים ברח' איסלנד מס' 3, 5, 7, 16, 18 בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) תותר הגדלת שטח הבניה המירביים בכל בנין כמפורט להלן:

- בבנין ברח' איסלנד מס' 3 ב-832.28 מ"ר (כולל 184.88 מ"ר למחסנים)
 - בבנין ברח' איסלנד מס' 5 ב-647.40 מ"ר
 - בבנין ברח' איסלנד מס' 7 ב-838.20 מ"ר
 - בבנין ברח' איסלנד מס' 16 ב-1033.92 מ"ר (כולל 258.48 מ"ר למחסנים)
 - בבנין ברח' איסלנד מס' 18 ב-911.44 מ"ר (כולל 227.92 מ"ר למחסנים)
- הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאמה.

(ג) הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד.
היתר הבניה ינתן על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לבצוע בו-זמני של התוספת בכל עמודה-כולל-גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

(ד) תוספות הבניה בקומת המסד/המחסנים תבננה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טלטיש.
תוספות הבניה בקומות דירות המגורים תבננה בטיח שפריץ כדוגמת חזיתות הבנינים הקיימים.

(ה) תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 5 א' ו - 6 א' בנפרד הוא מתן ערבות כספית בגובה שיקבע ע"י היועץ המשפטי לעירייה, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, בדבר בנית קיר תומך חדש במקום קיר התמך הקיים המיועד להריסה בחזית האחורית של הבנינים הקיימים במגרשים אלה ביצוע קיר התמך החדש בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 5 א' ו - 6 א', יהא על מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון בכל מגרש, כאמור, ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.

11. שטח לבניני
ציבור :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, ימותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 2057 לגבי שטחים לבניני ציבור.

12. שטח פתוח
ציבורי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

13. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתבננה בשטח.

14. גדר ומדרגות להריסה: הגדר והמדרגות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם ובכפוף לאמור בסעיף 10 (ה) לעיל.

15. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. בצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזקה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. 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.

18. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. קולטי שמש על הגג:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר אנטנה נוספת בלשהיא.

20. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

21. היטל השבחה:

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

22. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיות 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 יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיוגרם 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.

5
 אין לנו התנגדות עקרונית לחכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.
 התימתנו הינה לרכיז תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם החכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח החכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם כחלים בנינו, ואין תתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
 למען הטר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בחכנית, אין בהתימתנו על החכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

עמוס המרמן
 אדריכל המחוז
 מחוז ירושלים
 מ.מ.י.

חתימות:

5-04-1992

חלקות: 5, 6, 9, 10, 11, 23
 מינהל מקרקעי ישראל
 בן יהודה 34, ירושלים, מ.ק.נ.ב.: 583-94
 טל': 02-224121

בעלי הפרקע:

חלקות: 25, 33, 34
 עיריית ירושלים
 הלל 23, ירושלים
 טל': 02-237511



דינת קישון
 רמז תכנון ויעוץ-נכסים

מגיש התוכנית:

"פרצות"
 רח' ירמיהו פינת הצבי, ירושלים, מיקוד: 306-95
 טל': 02-535141

עורך התוכנית:

נ. גורלי, ת.ז. 841242
 אביזוהר 1 בית - הכרם, ירושלים 96267
 טל': 02-435976

תאריך: 3.92

אישורים:

הפקודת חכנית מס. 483
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ב-20 דצ' 1991 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים
 חכנית מס' 4281
 דחיימה מימיתחה מיום 13.10.91
 להמליך על יגור החכנית הנ"ל להפקדה
 לפי התנאים הכלולים בדו"ח
 מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז ירושלים
 ת"ק זמני ת.ז. תשכ"ה-1965
 חכנית מס' 483
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.10.91 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

Handwritten signatures and initials, including a large signature at the bottom center and initials '6251' to the right.