

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3601 א'

שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3601
 (שינוי תכנית מיתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא: תכנית מס' 3601 א' שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3601 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
 גליון אחד של נספח בינוי-פיתוח למגרש 1038 (להלן: נספח מס' 1) כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : ב- 99.0 דונם.
5. מקום התכנית : צפון ירושלים, דרומית לפסגת זאב ומזרחית לשדרות משה דיין. מגרשים מס' 701, 705, 1001, 1002, 1007, 1008, 1009, 1010, 1012, 1013, 1023, 1038, 1805, 1814, 1815, 1819, 1823, 1824, 1900, 1902, 1904, 1915, 12 ו-122 שעל פי תכנית 3601 שטח בין קוארדינטות: אורך 172800-173400 ובין קוארדינטות רוחב 136200-136650 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ומשטח כלל עירוני לשטח פתוח ציבורי לשימור אתרים ארכאולוגיים.
 (ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים, משטח כלל עירוני ומשטח פתוח ציבורי לשטח למוסד - דיוור מוגן לקשישים.
 (ג) קביעת בינוי ופיתוח בשטח למוסד בהתאם לנספח בינוי.
 (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח למוסד ל-5700 מ"ר. ומספר הקומות המירבי ל-6 קומות מעל קומת חניה.
 (ה) בשול חלית מסחרית וארקדה בצומת כביש 13 עם כביש 12.
 (ו) שינוי שטחי בניה מירביים ומספר יחידות דיוור מירבי במגרשים 1002, 1007, 1009, 1010, 1012, 1013, 1023.
 (ז) קביעת הוראות בדבר שמור אתרי עתיקות בתחום שטח פתוח ציבורי.
 (ח) הרחבת דרך.
 (ט) שינוי גבולות בין מגרשים וחלוקה חדשה.
7. כפיפות לתכנית : (א) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המיתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3601 - וההוראות שבתכנית מס' 3601 א' זו.
 (ב) כל הוראות תכנית 3601 שלא שוננו במפורש בתכנית זו ימשיכו לחול.

8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים : השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב, הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3601 וההוראות הבאות:
(א) בשינוי לסעיף 9 ד' בתכנית 3601 שטחי הבניה המירביים, מספר יחידות הדיור המירבי ומספר הקומות המירבי במגרשי המפורטים להלן יהיו בהתאם לטבלה.

טבלת היקף הבניה למגורים:

מספר מבנין	מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח בניה מירבי במ"ר	מספר קומות מירבי	הערות
4	1007	4.06	60	6000	רח' 141-3 ק' מעל ק. כניסה (מקלטים, מחסנים) חניה חלקית	ברחוב 141 מעל רחוב+3 ק. תחתונות 1-122
5	1001	1.84	10	1500	2 ק' מעל ק. כניסה (חניה, מקלטים, מחסנים) קומתים או צמודי קרקע	
6	1012	2.16	32	3020	רח' 14 - 3 ק' חניה חלקית	רח' 141-5 ק' (2 ק' ברח' 14 מעל רח' + 3 ק' תחתונות)
7	1013	2.73	28	2900	רח' 14 - 3 ק. חניה חלקית	רח' 141-5 ק. ברחובות 14 מעל הרחוב 2 ק. תחתונות + 3 ק.
14	1023	1.70	28	2800	רח' 16 3 ק' על ק. חניה חלקית	רח' 151-4 ק' (2 ק' מעל רחוב+2 ק' תחתונות)
18	1002	3.28	32	3000	רח' 12 - 4 ק' חניה במגרש	רח' 122-4 ק'

חנייה חלקית ברח' 122	רח' 12 - 4 ק' מעל הרחוב	8200	82	5.32	1008	19
חנייה במגרש	רח' 12-6 ק' 2 ק' מעל רחוב 4 ק' תחתונות	3800 6750	39 69	4.16 8.69	1009 1010	20
			380	33.95		סה"כ

(ב). כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3601 ולא שונו במפורש בתכנית זו ימשיכו לחול.

10. שטח לבניני ציבור

: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחי לבניני ציבור וחלות עליהם הוראות של תכנית 3601 וההוראות הבאות:

(א). השימושים בשטח זה יהיו כמפורט להלן:

מס' מגרש שטח מגרש במ"ר שמושים מותרים

1900	557	בית כנסת ומקוה
1902	3638	הן ילדים, מעון ובי"כ"
1904	8814	בית ספר

(ב). כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3601 ולא שונו במפורש בתכנית זו ימשיכו לחול.

11. שטח למוסד

: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א). השימוש בשטח זה יהיה לדיור מוגן לקשישים.

(ב). שטחי הבניה המירביים הם 5700 מ"ר והם כוללים את כל שטח הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות, מחסנים וכד' ולמעט חניה מקורה בהתאם לתקן ומקלט תקני חד-תכליתי.

(ג). הבינוי והפיתוח בשטח זה יהיו בהתאם לנספח מס' 1.

(ד). חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באב נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

12. שטח פתוח ציבורי

(א). השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3601 לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

(ב). במגדרש חדש 1819 קיים אתר ארכאולוגי שישומר וישולב בפיתוח השטח בתאום ובאישור רשות העתיקות.

13. שטח כלל

עירוני

: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כתום לסרוגין הוא שטח כלל עירוני וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 601 לגבי שטח כלל עירוני.

14. שטח לתחנת

טרנספורמציה

(א). השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה.
בשטח זה תותר גם הקמת חדרי מאגד ומרכזוני חלוקת דואר.
(ב). לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים.
(ג). תותר חלוקת משנה של המגרש בהתאם לשימושים דלעיל.

15. חניה

(א). בחניות פרטיות וצמודות - תותר זכות מעבר לשימוש הרבים לרבות מערכות תשתית עירוניות.
(ב). הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשובכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
(ג). מקומות חניה בשטח הדרכים במפורט בסעיף 9 לעיל יחושבו במסגרת תקן החניה.

16. דרכים

: תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א). השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.
(ב). השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך.

17. בצוע התכנית

: לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

18. חלוקה חדשה

(א). התכנית כוללת בין יתר ההוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז לפרק ה' 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 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 לטבלת השטחים בתשריט.
(ג). הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בגבולות החלוקה ובשטחי המגרשים במסגרת הקבועה בחוק ובתקנות.
(ד). מודגש בזאת שתכנית זו מבטלת החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט בגבול חלקה קיימת.

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

19. הפקעה

20. היטל השבחה : (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית : במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי או למגרש בניה, על בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הביוב וקו הנקוז ותא הביוב וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים שיקבע על ידי עיריית ירושלים, כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך, לרבות שביל ומדרגה וכד' ולכל מתקן בין על קרקע ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

22. בצוע התכנית : בתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל מבני המגורים שעל פי התכנית.

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם תוכנית המגורים המוסמכת. תחישתנו הינה לרצי הניגון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם והכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה הכנית ונחתם עכבו הסכם מתאים בגינה ואין תחישתנו זו באה במקום הסכם הסכם לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הטר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או נעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין תחישתנו על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן תחישתנו ניתנת אך ורק כנגודת מכת התכנית. תאריך: 9-12-1992

עמית המרמז
 אריכל המחוז
 מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל
 כתובת: רח' בן יהודה 34 ירושלים 94 230
 טלפון : 02-254121

חתימת מגיש התכנית :

משרד הבינוי והשכון
 כתובת: רח' הלל 23 ירושלים 94 581
 טלפון : 02-291141

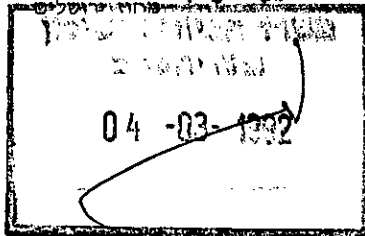
חתימת המתכנן :

יער ארכיטקטים בע"מ
 כתובת: רח' בוסתנאי 4, נוה צדק, תל-אביב 65147.
 טלפון : 03-5101399

תאריך : 18.7.91

עדכון : 15.12.91
 24.2.92

אישורים :



יער ארכיטקטים בע"מ
 רח' בוסתנאי 4, תל-אביב

