

מרחב תכנון מקומי ירושלים תכנית מס' 3477 א'

שנוי מס' 1/88 לתכנית מס' 1839 ו- 2748 ושינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 3477
(שדבר הפקדתה פורסם ב.פ. מס' 3534 מיום 7.3.88)
(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3477 א'.
שינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 1839 ו- 2748
ושינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 3477
(להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט) וחוברת אחת (18 גליונות) של תכנית בינוי ופיתוח לתוספת בניה, הערוכה בק.מ. 1:100 וק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס.1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 3.5 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכי תל ארזה, רח' עזרת תורה מס' 25,23,21 .
גוש: 30240, חלקי חלקות 59, 48, 58, וגוש 30080 חלק מחלקה 28.
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
(א) שינוי יעוד ושטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 2, לאזור מגורים 2 משותף ולדרך.
(ב) שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים 2 משותף.
(ג) קביעת בינוי לתוספות בניה לבניינים מס. 25,23,21 שברח' עזרת תורה בהתאם לנספח הבינוי.

- (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בכל בנין יהיו כמפורט בנספח מס. 1.
- (ה) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
- (ו) קביעת הוראות בגין קירות תמך, גשרים וגדרות להריסה.
- (ז) הרחבת דרך ובטול קטע מדרך מאושרת.
- (ח) איחוד וחלוקה חדשה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3477 וההוראות שבתכנית מס' 3477 א' זו.

7. כפיפות לתכנית:

כל הוראות תכנית מס' 3477 א' זו ממצות את אפשרויות מתן החקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנית והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

8. חקלה:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב 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, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות :

10. אזור מגורים 2:

(א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לבנינים מס' 21, 23, 25 שברח' עזרת תורה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בכל בנין יהיו כמפורט בנספח מס. 1.

(ג) בטרם בנית תוספות הבניה בבנינים, יוסט קיר התמך העליון, הקיר התחתון והשביל הסמוך לבנינים. הריסת הקיר ובניתו במתקנת החדשה תיעשה ע"י כל הדיירים בשלב הראשון של הבניה.

(ד) תיבנה הפרדה פיזית ע"י גידור שתמנע מעבר ושימוש בשטח קומת העמודים החדש שנוצר.

(ה) הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד עמודה שלמה תחשב כחזית מליאה של כל בנין. הבניה תהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לבצוע בו-זמנית של התוספת בכל עמודה והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

(ו) חומר הבניה של התוספות יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, בשילוב בטון כאלמנט ארכיטקטוני.

(ז) הועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

(ח) השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים על הרקע, הוא אזור מגורים 2 משותף. שטח זה משמש כשטח משותף לכל הדיירים ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

(ט) בנית קירות האבן והגשרים בתחום שטח זה תהיה בהתאם לנספח מס' 1.

(י) ראה סעיף 15 להלן.

11. אזור מגורים 2 משותף:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות המתאר).

12. עתיקות:

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

14. קירות אבן, גשרים וגדרות להריסה:
קירות האבן, הגשרים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם לבניה בשטח.

15. דרכים:
תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך.

(ב) קטע הדרך המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום הוא קטע דרך לביטול וייעודו יהיה כמסומן בתשריט.

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

17. בצוע התכנית:
מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

18. חלוקה חדשה:
(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשום 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 אנב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלאת השטחים שבתשריט.

19. אנטנות טלויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה כל שהיא.

20. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה:

(א) הועדה 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.

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 קו תאורה, ו/או מרכזיית 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.

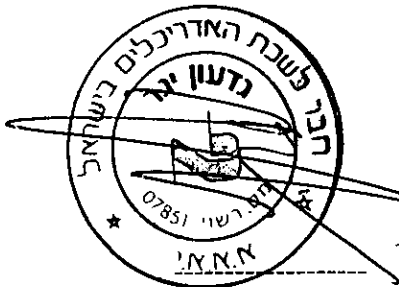
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

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

חתימת מתכנן התכנית

חתימת מגישי התכנית

חתימת בעלי הקרקע



ועד להרחבת הבנינים
עזרת תורה, 25, 23, 21
גרשון בינט, 21
קרלינסקי שלום, 23

23... חתימת בעלי הקרקע
מתואמת עם רשות התכנון והבנייה.
חתימתו הינה לגבי מתכנן בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הורגה השטח ונחתם עמנו הסכם
מחייב בנייה, ואין התכניתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות, וכיטא הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקי המדינה על דיו.
לפי חוקי המדינה מסק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
על ידי מישהו אחר בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
ועל ידי מישהו אחר או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
התכניתנו לגבינו לבטלנו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
על שטח זכות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת המוטלת על שטח הסכם כאמור וע"י כל דיו,
מלבד חתימתנו יתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

29-12-1994

גדעון יגר
אדריכל ומתכנן ערים
שמעון הצדיק 28
ירושלים

ועד להרחבת הבנינים
עזרת תורה, 25, 23, 21
גרשון בינט, 21
קרלינסקי שלום, 23

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
ירושלים

ירושלים, נובמבר, 1994

משרד הפנים מחוז ירושלים
תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור חתימת מס. 3492
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 30.1.94 לאשר את התכנית.
ד"ר המנדט והתואר

תק-בינט