



הערה:  
התכנית כוללת:  
דפי הוראות  
בליון 1 של תשרי  
נספח בינוי

מדחב תכנון מקומי ירושלים  
תשנ"ז מס' 1540 ב'

שנוי מס' 41/80 לתכנית המהאר המקומית לירושלים  
שינוי מס' 1/80 לתכנית כפורטה מס' 1540.

1. שם התכנית : התכנית זו חקרא תכנית מס' 1540 ב', שינוי מס' 41/80 לתכנית המהאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/80 לתכנית כפורטה מס' 1540 (להלן - התכנית).
2. מסמכי התכנית : התוכנית כוללת 3 דפי הוראות בכה" (להלן - 'הוראות התכנית') בליון אחד של תשרי הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן - 'התשרי') 4 גליונות של נספח בינוי בקנ"מ 1:250 (להלן - 'ניספח' מס' 1 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הירוק במשריש יהווה את גבולות התכנית.
4. שטח התכנית : 3,974 מ"ר.
5. שטח התכנית : ירושלים, שכ' בקעה רח' עם רפאים גוש 50005 חלקות 37, 35 הכל ע"פ הגבולות הכסומים בתשרי בקו כחול.
6. מרחב התכנית : א. שינוי תכנית המהאר המקומית לירושלים בדברים כגון:- הגדלת מספר הקומות משלוש קומות מותרות לארבע קומות. הקטנת מרווחי הבניה.  
ב. שנוי תכנית כפורטה מס' 1540 בדברים כגון : בטול הבנוי המאושר עפ"י 1540 וקביעת בנוי ע"פ נספחי הבינוי.  
ג. הקצאת שטח בתוך אחד הביניים לגן ילדים כולל חצר צמודה.  
ד. חלוקה חדשה.
7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המהאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן וזאת בנוסף להוראות שבתכנית מס' 1540 ב' זו.
8. הסתייגות לתכנית : התייחסותה של התכנית מצטרפת ככל האכזר ומכל הסבירות הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשרי ובנספחי הבנוי (לחוציא פרטי מפה הרקע שעליה נערך התשרי כאם אינם מצויינים במקרא שבתשרי) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, תחולנה בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. איזור מגורים

: השטח הצבוע בתשריט בשבע ורוד מהווה איזור מגורים 1 ותחולנה על השטח הזה ההוראות של תוכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי איזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:-

א. אתרזי הבניה יהיו 84% משטח המגרש החדש נטו (דהיינו משטח של 3839 מ"ר).

ב. מספר המקומות יהיה 4 קומות כעל גבי מסד בחזיתות הפונות לכוון הרחובות עמק רפאים והרכבה.

ג. בניה הבנין בחזית רחוב עמק רפאים תהיה בהתאם לנספח הבנוי מס' 1.

ד. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 8.12.82 הכנין הפונה לרחוב הרכבה יבנה בתחום קרוי הבנין שע"פ התשריט ובחנאים הבאים:-

- הבנין יהא בן 4 קומות מעל גבי המסד.

- שטח הליצפות הכולל בשני הבנינים לא יעלה על האמור בסעיף 9 (א') לעיל.

- שטחן של הדירות לא יפחת מ- 85 מ"ר לרשוי.

- חנאי למתן היתר בניה הוא איזור הוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.

ה. הבנין הפונה להזית רחוב עמק רפאים מיועד לזוגות צעירים ותחולנה בו דירות ששטחן אינו עולה על 60 מ"ר לדירה. יודגש שאסורה כל הוספת בניה לדירות בבנין זה.

10. גן ילדים

: כשטח התוכנית יוקצה שטח לגן ילדים בין שתי כיתות, לשטח גן ילדים חוצצד חצר מחאימה למשחקים. גן הילדים יבנה ע"י משרד השיכון על חשבון העירייה לפי הוראות מהנדס העיר ויועבר לבעלות העירייה ללא כל תשלום כולל החצר הצמודה למשחקים.

: תנאי חדרים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

11. דרכים

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום מיועדים לבטול ויעודם יהיה כמסומן בתשריט.

: השטח המסומן בתשריט בצבע ורוד בקווקו אלכסוני בשחור הוא שביל להולכי רגל ותחולנה עליו ההוראות הבאות:-

12. שביל להולכי רגל

1. שביל זה הוא כבעלות בעלי חלקה חדשה מס' 1 ואולם יורשה מעבר חופשי לציבור.

2. תנאי מוקדם למתן תעודת גמר בניה לבנינים שע"פ הכנית זו הוא שחרשם לגבי השביל להולכי רגל הערת אזהרה עפ"י תקנות המקרקעין מטעם יו"ר הועדה המקומית בדבר זיקת הנאה בלתי כוגבלת בזמן בשביל להולכי רגל.

3. אחזקת השביל לאחר ביצועו ע"י משרד הבינוי והשיכון תחול על עיריית ירושלים.

13. הפקעה  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"י עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר והפז.

14. ביצוע התכנית  
: פירוש אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רשות והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה  
: התכנית, כוללה בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.

עם החילת הוקפה של התכנית יועברו כל העותקים של התכנית בתימה יו"ר הועדה המחוזית ללשכה רשות המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן ההעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורה המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.

16. החנת פדנספורמציה  
: לא תותר הקמת החנת פדנספורמציה עליה בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד באחד הבניינים בהתאם לרישום חברה החשמל ובאשור רשויות התכנון.

17. אנטנות טלוויזיה  
: ו ר ד י ו  
בכל בנין או קבוצת בניינים חותקן אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על  
: ה ג ג  
בגגות שטוחים הצבה קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חוק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

19. מס השכחה  
: נושא מס השכחה ייבחן ויוכרע בהתאם להוראות החוק.

חתימת המתכנן

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

חתימת מגיש התוכנית:

תאריך:

הועדה הסקוסית לתכנון ובניה  
ירושלים

חכמת ע. פדורטה ססי  
התלימה בישיבתה סיום  
להמליץ על אשור התכנית כולל  
לפי התנאים הכלולים בנדר

ימנב ראט

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אשור תכנית  
8.12.81  
2.15.81  
כונסיל תכנון