



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3175

שנוי מס' 2/82 לתכנית מס' 966 ג'

שנוי תכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3175 שנוי מס' 2/82 לתכנית מס' 966 ג' (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), ו-3 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 - (א) גליון אחד של נספח גגות וחניה הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1)
 - (ב) גליון אחד של חתכים הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2)
 - (ג) גליון אחד של חזיתות הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3)
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 10,000 מ"ר בקירוב.
5. מקום התכנית:
 - (א) ירושלים, שכ' הרנוף, מגרשים מס' 57 - 50 שבתכנית מס' 966 ג'.
 - (ב) שטח בין קואורדינטות אורך 166500 - 166700 ובין קואורדינטות רוחב 132000 - 132300.
 - (ג) הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) הגדלת מספר הקומות מארבע קומות לשש ושבע קומות ומשש קומות לשמונה קומות ובעקבות כך שינויים בגובהי הגגות.
 - (ב) קביעת בנוי והוראות בניה.
 - (ג) שנויים בקווי הבנין הכל כמפורט בנספחי בנוי.
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' 966 ג' למעט ההוראות העומדות בסתירה לתכנית מס' 3175 זו.

8. הוראות התכנית:

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. אזור מגורים 2 :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המחאר לגבי אזור מגורים 2, הוראות תכנית מס' 966 ג' למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:
- (א) תוחר בניה של 6 קומות ו- 7 קומות כמפורט בטבלת מגרשי הבניה ובהתאם לנספח מס' 1, במקום 4 קומות המאושרות.
 - (ב) תוחר בניה של 8 קומות כמפורט בטבלת מגרשי בניה כנ"ל, במקום 6 קומות מאושרות.
 - (ג) שינויים בגבהי גגות מכסימאליים המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1.
 - (ד) תוחר בניה מספר בנינים על מגרש אחד כמפורט בטבלת מגרשי בניה.
 - (ה) קווי בניה יהיו כמסומן ע"ג התשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 - (ו) תוחר בניה בקו בנין צדדי אפס במגרשים 51, 52 ו- 53 בהתאם למסומן על-גבי התשריט, בקו נקודה בטוש אדום.
 - (ז) תנאי למתן היתר בניה וכחלק מהיתר הבניה יש להראות את הטיפול בחזית החמישית של הבנינים להנחת דעתו מהנדס העיר (ראה סעיף 14 להלן).

10. מעבר פרטי פתוח

להולכי רגל:

- (א) השטחים המסומנים בתשריט בצבע כחול עם פסים ירוקים הם שטחים של מעברים פרטיים פתוחים להולכי רגל בתחום מגרשי הבניה למגורים ובתחום מגרשי חניה לכלי רכב ולהולכי רגל תהא זכות בלתי מוגבלת למעבר בהם. הנאי מוקדם להתרת בניה ולביצוע עבודות הטעונות היתר הוא שתרשם לגביהם בספרי המקרקעין הערה בלתי חוזרת ע"י תקנות המקרקעין מטעם יו"ר מוסד תכנון בדבר זיקת הנאה בלתי מוגבלת בזמן ובשימוש במעברגם אלה להולכי רגל כלשהם וכן חרשם הערה כזו מטעם בעלי הזכויות עצמם, הכל עפ"י נוסח שיקבע ע"י היו"ר לוועדה המקומית להבטחת זכות מעבר כנ"ל להולכי רגל כלשהם ללא שום הגבלה.

- (ב) חנאי למתן תעודות גמר ואכלוס המבנים בשטח התכנית הוא ביצוע בעין של המעבר הפרטי הפחות להולכי רגל.
- (ג) להלן טבלת מגרשי בניה הכוללת הוראות בגין כל מגרש כאמור בה:

מספר מחסם 05							
57	56	55	53	52	51	50	מספר מגרש בניה עפ"י חכנית נוס' 966 ג'
1177	893	1689	1417	1953	1586	1235	שטח המגרש במ"ר
1600	1600	2400	1600	1600	2400	2400	זכויות בניה מכסימליות לרשוי במ"ר
16	16	24	16	16	24	24	מספר יחידות דיור מכסימלי
4	5	6	7	7	8	8	מספר קומות במגרש
בנין אחד	בנין אחד	שני בנינים	שני בנינים	שלושה בנינים	שני בנינים	בנין אחד	מספר בנינים על מגרש

11. שטח עתיקות: חנאי מוקדם להוצאת היחרי בניה הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
12. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היחר בניה בשטח, אלא אם חשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה של עיריח ירושלים לבנינים שיוקמו בשטח.
13. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים חוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא חותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. ראה סעיף 9 (ז') לעיל.
14. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש חותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפחרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
(ג) ראה סעיף 9 (ז') לעיל.

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

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

16. הקלה: 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 חוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנה מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף ו (ו) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

17. תשחית: כל עבודות התשחית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשחית) המצויים בגבולות התכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשחית 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 חת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של הינעץ המשפטי לעירייה.

לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

18. חוקף תכנית הבנוי: תוקפה של התכנית היא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3175 זו.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34, ירושלים. טל. 224121-02

חתימות מגישי התכנית:

1. פפרברג שלמה, רח' שמאי 8, ירושלים. ת.ז. 50818. טל. 225788-02

2. אבנר לוי, רח' בן ציון 19, ירושלים. ת.ז. 25419. טל. 531039-02

חתימת המתכנן :

דן יזרעאלי, אדריכל
רח' אבטליון 7 ירושלים 93555

טל. 719959-02

דן יזרעאלי, אדריכל, רח' אבטליון 7, ירושלים 93555

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית כתנאי שזו תהיה מתואמת עם
לשויות ותכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצורך תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל כושר תכנון אחר. חתימתנו כזו לא
הוקצתה חשיבות מיוחדת בשלבים שלפנינו, ואין חתימתנו זו
באה במקום הסמכות של בעל התכנית. חתימתנו זו היא על רשות
מוסמכת, לפי כל החוקים הנוגעים לתכנון ולרשומות
למען אשר ספק מוצהר בזה. חתימתנו על ידינו הסכם
בין היתר ובעדו חתימתנו כזו לא תהיה חתומה או
הודוה בקשר לתכנית זו. חתימתנו כזו לא תהיה חתומה או
הודוה על כל מה שיש לה ולתוכנה. חתימתנו כזו לא תהיה חתומה
כל מה שיש לה ולתוכנה. חתימתנו כזו לא תהיה חתומה
מאומה לתכנית זו ודבר אחר.

משרד הפנים מחוז ירושלים
תוקף בימי והבניה השכיחה 1963
א.ו. הבניה
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
התליכה בביטוחה ביום 11.9.84
לאשר תכנית זו שמספרה 3175
מס' 6 הפנ"י 1984

מאריך 15 ינואר 1984

מנהל מקרקעי ישראל
קמ"ר י"ם

משרד הפנים מחוז ירושלים
תוקף בימי והבניה השכיחה 1963
א.ו. הבניה
3.5.83
3175

הועדה הפקוסית לתכנון ולבניה
ירושלים
מס' התכנית 3175
19.12.82
מס' 6 הפנ"י 1984