

מחוז ירושלים
תחום שיפוט מוניציפלי ירושלים
מרחב תכנון מקמי ירושלים
מכנית מס' א/3718
שינוי לתכנית מס' 3718
שינוי לתכנית מס' א/1361
שינוי לתכנית מס' 1361
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

2004-09-7

1. **שם התכנית :**
תכנית זו תיקרא תכנית מס' א/3718
שינוי לתכנית מס' 3718
שינוי לתכנית מס' א/1361
שינוי לתכנית מס' 1361
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
(להלן : התכנית).
2. **מסמכי התכנית :**
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 ו-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 :**
2.426 דונם.
5. **מקום התכנית :**
ירושלים, שכונת מנחת-כפר, רח' קדושי סטרומה, גוש 30455 חלק מחלקה 1, מגרשים 19 ו-1 לפי תכנית 3718.
שטח בין קואורדנטות רוחב 629.300 ל-629.150
וקואורדנטות אורך 217.325 ל-217.450
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית :**
 - א. חלוקת מגרש קיים לשני מגרשים חדשים.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת יח"ד חדשה במגרש חדש מס' 19.
 - ג. קביעת שטחי הבניה לתוספת יח"ד חדשה ל-148 מ"ר, מתוכם 140 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ד. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת יח"ד חדשה בהתאם לאמור לעיל.
 - ה. קביעת מספר הקומות המירבי ל-2 קומות.
 - ו. קביעת הוראות בנוי ופיתוח, לרבות ביצוע חניה פרטית.
 - ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
 - ח. איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת הבעלים.
7. **כפיפות לתכנית :**
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 3718 וההוראות שבתכנית מס' א/3718 וז.

8. **הוראות התכנית:**
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליו נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. **אזור מגורים מיוחד:**
 השטח הצבוע בתשריט בפסים צהובים ואפורים בסירוגין הוא איזור מגורים. וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. זכויות הבניה במגרש חדש מסי' 18 יהיו בהתאם לתכנית מאושרת מסי' 3718.
- ב. זכויות הבניה במגרש חדש מסי' 19 יהיו בהתאם לתכנית מסי' 3718, בתוספת זכויות בניה כמפורט בטבלה שלהלן.
- ג. שטחי הבניה המירביים לתוספת בניה בשטח מגרש חדש מסי' 19 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת שטח בניה לתוספת במגרש 19

סה"כ (במ"ר)		חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)				
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
148.00	148.00	לפי תביע 3718	8.00	8.00	-	140.00	140.00	לפי תביע 3718	שטחים מעל למפלס ה-0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
148.00	148.00	-	8.00	8.00	-	140.00	140.00	-	סה"כ

הערה:
 השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ד. מספר הקומות המירבי יהא 2 קומות. גובה הבנייה המירבי יהא בהתאם למסומן בנספח מסי' 1.
- ה. לא תותר סטיה ממפלסי הקומות בנספח הבינוי. כל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשנ"ב-1992.
- ו. יחידת הדיור החדשה תיבנה בהתאם למסומן בנספח מסי' 1.
- ז. תנאים למתן היתר בניה:
 1. לא ינתן היתר בניה קודם קבלת אישור מפקדת הגי"א מחוז ירושלים למיגון מתאים לבנין.
 2. תיאום פתרון החניה בשטח החלקה עם המח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים.

10. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, בהתאם לתקן החניה המאושר.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מסי 1. מספר מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן המאושר לעת מתן היתר הבניה.
- ג. תיאום פתרון החניה בשטח החלקה עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

11. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

12. הפקעה:

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לעיריית ירושלים לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

13. בצוע התכנית לצרכי רישום:

- א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אישורה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

16. קולטי שמש על הגג:

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

ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

17. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית 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 הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגישי התכנית לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, וחשמל, ככל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקדו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כשורה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.

אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לסי כל חוזה הפיני כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

31-08-2004

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בנין הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועשוי כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים
טל: 5318870

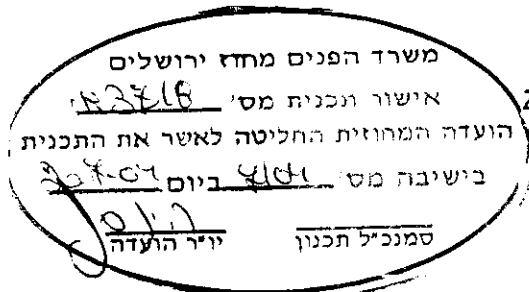
חתימת בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים
טל: 5318870

חתימת מגישי התכנית:

גיון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים
רח' המכבים 68/3 גבעת זאב
ת.ד. 23452
ירושלים 91234
רשיון מס' 18638
טל: 5734335, פקס: 5367145

חתימת המתכנן:



תאריך: 2003