

מרחב חנוון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2447

שנוי מס' 16/77 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
( התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת )

1. שם התכנית: תכנית זו חיקרא, תכנית מס' 2447 שנוי מס' 16/77 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חשרים הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: החשרים), כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בחשרים הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 19,000 מ"ר בקירוב.

5. מקום התכנית: ירושלים, שטח לארץ רח" ירמיהו וליד מחנה שנלר  
גוש 30078

חלקות 17-24, 193, 16, 26, 33, 148, 149, 150, 177, 178  
חלקי חלקות 16, 26, 33, 148, 149, 150, 177, 178  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בחשרים בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א.) שנוי ייעוד משטח פרטי פתוח ושטח לבנין ציבורי לשטח למוסדות.  
(ב.) התוויה והרחבת דרכים.  
(ג.) קביעת שטח ציבורי פתוח  
(ד.) קביעת שטחי בניה למגרש חדש מס' 1.  
(ה.) קביעת הוראות בנוי בשטח.

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' 2447 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל מצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בחשרים (לאוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך החשרים באם אינם מצויינים במקרא שבחשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות מכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

השטח הצבוע בחשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלוח על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, פתוח השטחים הציבוריים יבוצע ע"י ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל השבונם ותנחן על כך התחייבות לשביעות רצוננו של היועץ המשפטי לעירייה לעת החרת הבניה.

9. שטח פתוח ציבורי:

השטחים הצבועים בחשריט בצבע כחום מותחם בקו חום כהה הם שטחים למוסדות וחלוח עליהם ההוראות הבאות:

10. שטח למוסדות:

- (א.) על מגרש חדש מס' 1 יוקם בית אבות. תנאי להתרח בניה בשטח זה הוא אישור הוועדה המקומית והסכמת הוועדה המחוזית.
- (ב.) שטח הבניה הכולל של בית האבות שיוקם על מגרש חדש מס' 1 יהיה 14,000 מ"ר, למעט מקלט תיקני והניה חת-קרקעית.
- (ג.) גובה הבניה המכסימלי במגרש חדש מס' 1 יהיה 5 קומות כאשר הקומה החמישית מובלעת בחלל גג הרעפים. יודגש שאח מספר הקומות יש לספור ממפלסי הקרקע הקיימים, וגובה הבנינים לא יעלה על 15.5 מ' ממפלסי הקרקע הסופיים ועד לתחתית המרצב של הגג.
- (ד.) על מגרש מס' 2 יוקם מוסד חינוכי בהתאם לתכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי.
- (ה.) שטחי הבניה שיוותרו לבניה במגרש חדש מס' 2 ייקבעו בתכנית מפורטת ויהיו פועל יוצא מהגובה המותר וקוי הבנין המותרים כמי שמפורטים להלן:
  - 1. מספר הקומות המירכזי במגרש חדש מס' 2 יהיה עד 3 קומות כאשר הקומה השלישית מובלעת בחלל גג הרעפים, בחזית רח' ירמיהו, ועד 5 קומות כאשר הקומה החמישית מובלעת בחלל גג הרעפים בחזית הדרומית של המגרש.
  - 2. יודגש שאח מספר הקומות יש לספור ממפלסי הקרקע הקיימים וגובה הבנינים בחזית הדרומית של המגרש לא יעלה על 15.5 מ' ממפלסי הקרקע הסופיים ועד לתחתית מרזב גג הרעפים.
- (ו.) קוי הבנין בשני המגרשים יהיו בהתאם למסומן בחשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ז.) גגות הבנינים ייבנו מרעפי חמרה שרופים. שימוע גג הרעפים יהיה תקני ולא יעלה על 40° (ארבעים מעלות).

(ח) מקומות החניה הדרושים לכל מוסד ירוכזו בתחומי המגרשים של כל מוסד בהתאם לתקן התעלה של עיריית י-ם. החניה עבור המבקרים במוסדות תהיה מחוץ לשטחי המגרשים ותבוצע ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם ותנחן על כך התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. במידה ויחסרו מקומות חניה בתחום מגרש מס' 1 בהתאם לחקן של עיריית י-ם (עד 10 מקומות) יכללו בטוח החניה הציבורית, הצבנית כולה על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין, הכל לעת התרת הבניה.

(ט) מעטפת הבנינים תבנה מאבן טבעית קשה מרובעה ומסותחת כאשר האבן מתפקדת כאבן נושאת. פינות הבנינים לא ימחתו מ- 15 ס"מ בצלע הקצרה ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הקצרה. הממחים ייבנו מאבני מזוזה ומשקוף בעומק של 15 ס"מ לפחות. לא תורשה בניה באבן נסורה חלקה.

12. שמירת עצים: יש להדגיש שבחכניות הבינוי שיוגשו יסומנו ע"ג חכנית מדידה מצביח העצים שיש לשמרם והעצים שמתר לגדוע לצורך שחרור שטח לבניה, בהתאם לקביעת מפגדס העיר. בכל מקרה שתאושר עקירת עצים יחוייבו בעלי הזכויות במקרקעין לסעח תחתם עצים בוגרים בני 3 שנים במקומות שייקבעו בחכנית הבינוי.

13. שטח עתיקות: שטח התכנית הוא שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה הוא תיאום עם אגף העתיקות.

14. בנין וגדרות להריסה: כל הגדרות והבנינים בשטח התכנית כולל אלו המותחמים בקו צהוב ע"ג התשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על סם העירייה, ותינחן על כך התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

15. דרכים: תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בהשריט.

(א) השטחים הצבועים בהשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בהשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) הדרכים ושטחי החניה הציבורית המתוכננים בשטח התכנית יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, ולפני הוצאת היתר בניה תנחן ע"י בעלי הזכויות במקרקעין התחייבות לסלילת הדרכים כולל החניה הציבורית על חשבונם לשביעות רצון היועץ המשפטי לעירייה ובתיאום עם אגף הדרכים.

(ד) בוצעו העבודות הנ"ל ע"י בעלי הזכויות במקרקעין כאמור לא יידרשו בעלי הזכויות בחשלום האגרה עבור סלילת אותן דרכים.

16. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשב"ה - 1965, ויועברו ע"י עיריית ירושלים ללא תשלום כשהם פנפיים מכל מבנה גדר וחפץ.

17. בצוע התכנית:

מיד עם גאור תכנית זו חוכן ע"י ועל חשבונם של בעלי הקרקע או בעלי הזכויות במקרקעין, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המחזזה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם. הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבוח מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות ביצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לסטח הכללי של החלקות לבניה

18. חלוקה חדשה:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק, לאחר תחילת חוקפה של התכנית יועברו סני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכה רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תחפורנה סאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לטם רשום החלוקה.

החלוקה תהיה בהתאם לסבטן השטחים שבחשריט.

19. תחנת טרנספורמציה:

לא חותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליה בשטח והתכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בחוף הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. שטח תחנת הטרנספורמציה לא יכלל בזכויות הבניה.

20. אנטנות סלויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים חוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא חותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

21. קולטי שמש על הגג:

בגגות סטוחים הצבה קולטים לדודי שמש מותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים חותר הצעה קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המסופע (ללא דוודים).

הפחרון התכנוני סעון אשור מהנדס העיר.

22. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית חגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תנתן הקלה, ולא יותר שימוש חורג, כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה סעה בשל אותם מקרקעין, או שנחנה ערכות לחלום בהתאם להוראות החוק.

כל עבודות החשתיח לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או חא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד האורה ו/או קו האורה ו/או מרכזית האורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות החשתיח) המצויים בגבולות החכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות החשתיח וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מחקן בין על קרקעי ובין חח-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל סלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

היוזם: עיריית ירושלים

המחכנן: המחלקה לתכנון עיר

תאריך: 20.6.83

התורה המוסרית פתחו ירושלים  
ד"ר יוסף טייטלבוים - 1966

אשרי הכנית

התורה זו ניתנה לתכנון ולכניה  
ה ליטה בסיסתה ביום 24.4.84  
לאשרי תכנית זו שמספרה 2447

*[Signatures]*

התורה המוסרית פתחו ירושלים  
ד"ר יוסף טייטלבוים - 1966

אשרי הכנית

התורה המוסרית לתכנון ולכניה  
ה ליטה בסיסתה ביום 20.6.83  
להפקע תכנית זו שמספרה 2447

*[Signatures]*

התורה המוסרית לתכנון ולכניה  
ירושלים

התורה זו ניתנה עיר מס' 2447  
ה ליטה בסיסתה ביום 21.11.82

התורה זו ניתנה עיר מס' 2447  
ה ליטה בסיסתה ביום 21.11.82

יושב ראש *[Signature]*