

התכנית כוללת
 דמי הוראות גליקון
 אחזקת של חשבים ו-
 גליקונה נספח בנוי

מרחב הכנון מקומי ירושלים

הכנית מס' 3191

שינוי מס' 1/82 להכנית מפורטת 2789

(שינוי הכנית מפורטת)

א. א. א. א.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 3191 שינוי מס' 1/82 לתכנית מפורטת 2789 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דרי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1;1250 (להלן: התשריט), ו-2 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 (א) גליון אחד של העמדת בניינים הערוך בק.מ. 1;500 (להלן: נספח מס' 1).
 (ב) גליון אחד של חתכים הערוך בק.מ. 1;500 (להלן: נספח מס' 2).
 כל מסמן מהמסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

ה-81,365 דונם.

5. מקום התכנית:

(א) ירושלים, שכונת רמות מתחם 03, עפ"י תכנית מתאר מס' 1861 מגרשים מס' 17, 19, 21, 22, 54, 57, 58, 101, 102 עפ"י הכנית מפורטת 2789.
 (ב) שטח בין קואורדינטות אורך 167800-168500 ובין קואורדינטות רוחב 135700-136500.
 (ג) הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינויים במערך יעודי הקרקע עפ"י תכנית 2789.
- (ב) קביעת בינוי והוראות בינוי בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ג) הגדלה מספר הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות במגרשים 22, 19.
- (ד) קביעת אזור מסחרי.
- (ה) ביטול חלוקה מאושרת וקביעת מגרשי בניה חדשים.
- (ו) הרחבת דרכים קיימות או מאושרות וביטול דרכים מאושרות והתויית דרכים חדשות.

7. כפיפות לתכנית:

על תכניה זו חלות ההוראות הכלולות בתכניו המתאר המקומי לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1861 ותכנית מס' 2789 וההוראות שבתכנית מס' 3191 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע עליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 3:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 ויהולו על שטח זה ההוראות של תכנית המתאר המקומי לירושלים, תכנית מהאר מס' 1861 (רמות), תכנית מפורטת 2789 וכן ההוראות הבאות:

(א) טבלת זכויות בניה

| מס' קומות מירבי | שטח בניה מדבי מ"ר | שטח מגרש במ"ר | יעוד השטח | מס' מגרש חדש |
|-----------------|-------------------|---------------|---------------|--------------|
| 2,4 | 13720 | 16620 | אזור מגורים 3 | (17א) |
| 4,5+2 מדורג | 5350 | 7775 | אזור מגורים 3 | (19א) |
| 4,5+1 2 | 7815 | 13535 | אזור מגורים 3 | (21א) |
| 3,4 | 7900 | 9350 | אזור מגורים 3 | (22א) |
| 3 | 3700 | 4970 | אזור מגורים 3 | (22ב) |
| | 38450 | 52250 | סה"כ | |

(ב) הכניה תבוצע כאבן טבעית מרובעת ומסוחרת תלחיש או טובזה.

הכניה תהיה בהתאם לנספחים מס' 1, 2. (א) סמן גיבוי קניי
ב.א.ס. 1/0. קי.צ.ב. המוסד.

משרד הערים
ועד התכנון
המחוזי לתכנון
שטח 10

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מוחתם בקו חום כהה הם שטחים
לכניני צבור ויחולו עליהם ההוראות של תכנית המתאר המקומית,
והשימושים יהיו כדלקמן:
(א) טבלת שטחים ויעודי קרקע:

| שטח המגרש במ"ר | היעוד | מס' מגרש חדש |
|----------------|-----------------|--------------|
| 1280 | בית כנסת | 54א |
| 1200 | גן ילדים 2 כתות | 57 |
| 1290 | גן ילדים 2 כתות | 58א |
| 3770 | סה"כ | |

(ב) במגרשים דלעיל תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר
פונקציות בכנין אחד.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים ציבוריים פתוחים
ויחולו עליהם ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי
שטחים ציבוריים פתוחים, וכן ההוראות של תכנית 2789 לגבי שטחים אלו.

11. שטח ציבורי פתוח:

| שטח המגרש במ"ר | מס' מגרש |
|----------------|----------|
| 9080 | 101א |
| 5185 | 102א |
| 1230 | 102ב |
| 1290 | 103 |
| 16785 | סה"כ |

השטח הצבוע בתכנית בצבע אפור הוא שטח מסחרי ותותר בו בניה בנין בן
קומה אחת כשטח מירבי של 100 מ"ר. לא תותר כל תוספת בניה בעתיד
במגרש זה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בכנין אלא בהתאם
להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ-1980.

12. אזור מסחרי:

13. עתיקות: הנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תיאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

14. שטח לטרנספורמטור:

השטח הצבוע בתכנית בצבע סגול מוחסם בקו סגול כהה מיועד לשטח לטרנספורמציה.

- (א) לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליה בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד או מבנה מיוחד בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- (ב) תותר גישה חופשית מכביש חניה במגרש אדו למגרש לתחנת טרנספורמציה.
- (ג) טבלת שטחים

| שטח המגרש במ"ר | מס' המגרש |
|----------------|-----------|
| 50 | 75 |
| 55 | 76 |
| 45 | 77 |
| 150 | סה"כ |

15. קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. זכות מעבר לציבור
בשטח פרטי:

השטחים הצבועים בצבע היעוד עם פסים בצבע ירוק לסירוגין הם שטחים בהם יש זכות מעבר לציבור ללא כל הגבלה בזמן ולא יותר לגדר או לסגור את המעברים הנ"ל, ועל כך תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י יו"ר הועדה המקומית.

17. חניה פרטית:

השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח לחניה פרטית, הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה מלבד אם חשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה לבנינים שיקומו בשטח בהתאם לחקן החניה של עיריית ירושלים.

18. דרכים:

- תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) הדרכים הצבועות בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים מאושרות או קיימות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבה בדרך.
- (ג) הדרכים המסומנות בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדים לביטול ויעודם יהיה כמסומן ע"ג התשריט.

19. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומיה לתכנון ולבניה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

20. ביצוע התכנית:

מיד עם מתן חוקף לתכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

21. חלוקה חדשה:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפק' ג' לחוק. עם תחילת תקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן מתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

22. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמת אנטנה נוספת כל שהיא.

23. היטל השבחה:

- (א) הועדה 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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לחילוס בהתאם להוראות החוק.

כל עבודות התשתיח 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 התשתיח) המצויים בגבולות התכניה יבוצעו על ידי
 בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד.
 בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיח וכל
 המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יתבע 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
 תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, הבל טלפון 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.

הגם העל. בתק. תאור. התכניה - והלשם קו תאור.
 בתשתיח תאור. תאור. תאור. תאור. תאור. תאור.

25. תשתיח
 ת"כ ת"ה ת"ו.:

תחילתו של המחקר...
 המטרה של המחקר...
 המחקר נעשה...
 המסקנות...
 המחקר נעשה...
 המסקנות...

130 מנהל
 29.9.76

תחילת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן-יהודה 34, ירושלים, מיקוד 583, טלפון 249271

110
 [Handwritten signature/initials]

משרד הביטחון והשכונות
 תל אביב-יפו
 1965
 א. י. מ. מ. מ.
 תאריך: 2.9.76
 מס' תיק: 3191
 יו"ר: [Handwritten signature]

תחילת מגילת החכירה: מכון

משרד הביטחון והשכונות, רח' הלל 23, ירושלים, מיקוד 94581, טלפון 240141



תחילת עורכי התכנית:

ט.מ. לייטרסדורף - י. גולדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
 רח' נחום 18, הל-אביב, מיקוד 63503, טלפון 441828

26 באוגוסט 1984, עדכון 31.5.87

תאריך