

התכנית כוללת 6  
ד"ר הוראות בנייה  
אזורי של תשריט ג.א.  
גלילות נספח בנז"י

1-3351

מרחב הכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3593

שינוי מס' 2/85 לתכנית מס' 2748

( שינוי תכנית מתאר מקומית )

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3593, שינוי מס' 2/85 לתכנית מס' 2748  
( להלן התכנית ) ( התכנית כוללת הוראות של תכנית מס' 2748 )

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב ( להלן: הוראות התכנית ), גליון  
אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 ( להלן התשריט ) וגליון אחד של  
תכנית בנוי ופיתוח, העמדה בנינים, חתיים וחניוה הערוך בק.מ.  
1:250 ( להלן: נספח מס' 1 ). כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק  
בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

11.3 דונם בקירוב.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכ' חל-ארזה, רחוב עלי הכהן.  
גוש 30080 מגרש 13 שעפ"י תכנית מס' 2748.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בקו כחול.

5. מקום התכנית:

(א) קביעת בניי ופיתוח השטח בהתאם לנספחים והגדלת מספר הקומות  
מ- 4 קומות ל- 5 קומות.

6. מטרת התכנית:

(ב) שנוי קווי בניין בחזית לרחוב עלי הכהן מ- 6 מ' ל- 0 (אפס)

וקו בניין צפוני ל- 4 מ' ול- 0 (אפס) ליד החזית המסחרית.

(ג) הוספת שמוש למרכז קהילתי וחזית מסחרית ( חנות ).

(ד) הרחבת דרך.

(ה) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית מס' 2748 וההוראות שבתכנית מס' 3593 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בהשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך השריט, באם אינם מצויינים במקרא שבשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל סקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, ההוראות שבתכנית מס' 2748 וכן ההוראות הבאות:-  
(א) קו הבנין לרחוב עלי הכהן יהיה 0 (אפס), קו הבנין בצד הצפוני 4 מ' וליד החנות יהיה 0 (אפס), הכל כמסומן בשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) הבניה בשטח תהיה בהתאם לנספח הבנוי מס' 1. סה"כ שטח הבניה יהיה 8517 מ"ר וסבה"כ 93 אחידות דיור, המרכז הקהילתי יהיה בשטח של 1026 מ"ר (שטח החנות יהיה 55 מ"ר מתוך 1026 מ"ר הנ"ל).

(ג) תותר בניה מספר בנינים על השטח ללא צורך לחלוקה משנה.

(ד) בנין החנות יהיה בן קומה אחת ובהתאם לנספח הבנוי. *7. 2006. 10. 10*

(ה) הוראות בניה באבן:

(1) הבניה תהיה באבן מסוג תלשיש מסוחתת ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסוחתת.

(2) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.

(3) פתחי הבנין יהיו מאכני מזוזה ומשקוף (קלכות ארכות).

(4) משקופי הפתחים יהיו מאבן משקוף אחת או בקשה במספר אבנים.

(5) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשה יהיה 15 ס"מ לפחות.

6) הגדר חבנה מאבן ומ- 5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנ"ל  
ובסיחות זהה לסיחות המבנה בחלקה.

7) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הכנין ובגדרות תהיה אבן טבעית  
בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיחות זהה לסיחות המעקה או הגדר.

8) לא חותר סגירה מרפסות אלא בסגנון הקיים במחכת וזכוכית בלבד או  
בעץ וזכוכית בלבד.

9) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

10) חנאי מחנאי קבלת היחר בניה לגבי גן הילדים הוא קבלת אישור אנף תכנון  
מכנים צבוריים.

11) חנאי מחנאי קבלת היחר בניה הוא קבלת אישור המחלקה לשרותי כבאות ככו  
כן להבטיח דרכי גישה לרכב כסחון (רכב כבוי אש) למבנים.

12) חנאי מחנאי קבלת היחר בניה הוא סלילת מחצית רוחבו של  
הכביש המזרחי ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו ואח"כ ישלים  
את מערכת הדרכים כאמור בסעיף 13 להלן.

13) החזית של הבנין בן קומה אחת והמסומן בקו הגול היה חזית  
מסחרית וחלוצת על שטח זה ההוראות שנקבעו בחכנית המחאר לגבי חזית  
מסחרית.

14) לא יותרו פתחים בקיר החנות הפונה לכוון השביל.  
15) לא יבוצע סילוס על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר  
לירושלים, סילוס החס"מ - 1980.

16) חנאי מוקדם להוצאת היחרי בניה בשטח זה הוא תאום מוקדם עם אנף העתיקות  
(כאמור בהוראות חכנית המחאר).

17) השטח המסומן בחשדים בקוים שחי וערב הוא חניה פרטית וציבורית.  
18) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מחן היחר בניה בשטח אלא אם התכננה  
כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעה, בהתאם לחקן החניה  
לבנינים שיוקמו בשטח.

19) חווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בחכנית.

20) השטח הצבוע בזשדיכ בצבע הול הוא שטח כל דרך קיימת או מאושרת.

10. חזית מסחרית:

11. שטח עתיקות:

12. חניה פרטית

וציבורית:

13. דרכים:

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

(ג) הדרכים המקיפים את השטח והחברותם לכבישים העירוניים הקיימים יבוצעו ע"י וע"ח מגישי התכנית ובהתאם להנחיות ובטיקוח צמוד של אגף הדרכים ובהתאם להחייבות מגישי התכנית.

(ד) מגיש התכנית יבצע על-ידו ועל חשבונו הכבישים הפנימיים בהתאם להנחיות אגף הדרכים ובהתאם לכתב החייבות שהגיש.

14. הפקעה

השטחים המיועדים לדרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"י עיריח ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. פיצוץ התכנית:

מיר עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סממן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת חוקפה של התכנית יועברו שני עוחקים של התכנית בחחימת 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 תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורה המסמכים הנדרשים על-ידו לשם רישום החלוקה (ב) החלוקה תהיה בהתאם לשבלת השטחים שבמשריט.

17. תחנת כרנספורמציה:

לא תותר תחנת כרנספורמציה עילית בשטח החכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בחוף הבלתימאזן המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון ויסומנו בבקשות להיתרי בניה.

18. אנטנות סלויזיה ורדין:

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

19. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לרודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. היסל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא ינחן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היסל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לחילום בהתאם להוראות החוק.

21. תאחית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבוונם בלבד, אח כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או חא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בחוף תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על-ידי מהנדס העיר, בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יחקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מחאים, אשר יקבע על-ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על-חשבונו בלבד, על היקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מחקן בין על קרקעי ובין חל-קרקעי לרבות קו מים, קו כיוו, קו חשמל, כבל טלפון וכיוו הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כחב התחייבות להנחה דעתו כל היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אליצור דיבין, עורך-דין  
דורות ראשונים 1, טל. 225311  
ירושלים 94625

חתימת בעלי הקרקע:

מרקוס ראובן ע"י עו"ד אליצור דיבין, רחוב דורות ראשונים 1  
טל' 225311, ירושלים, מיקוד 94625

חתימת מנישי התכנית:

ב. אקסטיין, רחוב ינאל 10 ירושלים, טל' 273444 ח.ד. 5105

חתימת המתכנן:

אדריכל סרי גרינברג, רחוב סן-מרטין 19/8, ירושלים; טל' 433294

מיקוד 93341

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

**אשרת תכנית**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה ביום 8.5.86  
לאשר תכנית זו שמספרה 3593

י"ר הועדה **תכנון**

12.2.86

תאריך:

14.1.86  
3593

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
תכנית מס' 3593  
9.6.85  
12.9.85 החליטה בישיבתה מיום  
להמליץ על אשרת התכנית הנ"ל להפקדה  
לפי התנאים הכלולים בד"ח

ישראל  
מהנדס העיר