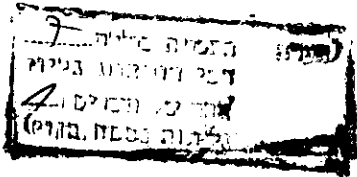


א-3438

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3625

שנוי מס' 2/85 לתכנית מפורטת מס' 2263



1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3625 שנוי מס' 2/85 לתכנית מפורטת מס' 2263 (להלן: התכנית) (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בנוי ופיתוח ערוך בק.מ. 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: 10.9 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רמות, רח' אבא הלל סילבר גוש 30220 לא מוסדר, (מגרשים מס' 53, 54 חלק ממגרש 17 וחלק ממגרש 60 שעל פי התכנית מפורטת מס' 2263).
מגרשים 30; 46 לפי תכנית שיכון ציבורי ו/5/27 שטח בין קואורדינטות אורך 135650 - 135800 ובין קואורדינטות רוחב 169300-169450
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
 - א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 לשטח לבנין ציבורי.
 - ב. שינוי ייעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח בנין ציבורי.
 - ג. בטול מעבר ציבורי להולכי רגל מאושר והתווית מעבר ציבורי להולכי רגל חדש.
 - ד. הרחבת דרך.
 - ה. קביעת בנין ופיתוח בשטח מסחרי
 - ו. קביעת בנין ופיתוח בשטח לבנין ציבורי וקביעת קווי בנין ל-בית - כנסת.

ז. קביעת פתוח ככר בחזית התנויות.

ח. אחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות במכנית המתאר הנקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לו שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מפורטת מס' 2263 וההוראות שבתכנית מס' 3625 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (לדוגמה 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 1:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 וההוראות שבתכנית מפורטת מס' 2263. השטח בכלל אך ורק לצורך החלוקה ולא משנה את הוראות תוכנית מפורטת מס' 2263.

10. שטח לבנין ציבורי:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מוחסם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים לבנין ציבורי. חותר בניה רב-תכליתית במגרשים, ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד הכל בהתאם להוראות סעיף 9 (ח) שבתוכנית מפורטת מס' 2263 ונספח מס' 1. ב. בניית בית הכנסת במגרש חדש מס' 4 תבוצע בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. במגרש חדש מס', 4 בשטח בין קווי הבנין לרח' הילל סילבר לא תותר כל בניה והשטח ישמש לגנון ו/או לחניה פרטית.

ד. הוראות בניה המתוארות בתשריט ובנספח מס' 1

1. קו הבנין במגרש מס', 4 יהיה בהתאם למסומן בתשריט בקו-נקודה בטוש אדום. לא תורשה נסיגת קו הבנין מגבול המגרש עצמו אלא במקום שמסומן אחרת. במקום שבו ישנה חצר כבניסה לבית הכנסת

כשטם גדרות החצר יהיו על קו המגרש, וקו הבניין יהיה בגבול החצר, וברחבת הישיבה ליד רחי אבא הלל סילבר שהוא כאמור חלק מ. מגרשי 4, קו הבניין יהיה בגבול רחבה זאת ויגדיר את החומה.

2. קו הגבול של מגרש 4 יהיה תמיד מוגדר ע"י קו הבניין עצמו או ע"י קו חומת החצר, לפי המסומן בנספח מס' 1.

3. הגבהים המדויקים של קירות האבן בגבול המגרש שמהם יתחיל גג הרעפים בשיפוע של 30° יהיו בהתאם לנספח מס' 1.

4. גובה חומת החצר בכניסה לבית הכנסת בגבול המגרש יהיה בהתאם לנספח מס' 1.

5. בכניסה לחצר הנמצאת בגבול המגרש יהיה שער לפי פרט מס' 10.

6. סיתות האבן יהיה חלטיש ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסוהתת.

7. עומק האבן בפחחים מזוזה ומשקוף או בקטח יהיה 15 ס"מ לפחות.

8. משקופים ומסגרות הפחחים יהיו מברזל או עץ בלבד. לא תורשה בניה מאלומיניום או חומרים אחרים.

השטח הצבוע בתורית בצבע אפור הוא שטח מסחרי. מודגש בזאת שהוראות תכנית המתאר לא חלות על שטח זה וחלות ההוראות הבאות:

(א.) הבניה תהיה בהתאם לנספח מס' 1 - ובהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב.) פיתוח השטח כולל הרחבת הדרך, המעברים הציבוריים להולכי רגל והככר חבוצע ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם.

(ג.) מודגש בזאת כי הבניה בשטח תהיה בהתאם לנספח הבינוי ולא תותר כל בניה נוספת.

11. שטח מסחרי:

(ד.) לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ-1980

(ה.) מודגש בזאת כי הבניה שעל פי נספח הבינוי בשטח זה ממצה את כל זכויות הבניה בשטח

12. שטח פתוח ציבורי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
13. חניה פרטית:
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לזעחה, בהתאם לחקן החניה לבנין שיוקם בשטח .
14. שטח להשלמה:
השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש שחור על צבע של אזור מגורים ו הוא שטח להשלמת מגרס מטי' 17 שבתוכנית המפורטת מטי' 2263 ויחולו על שטח זה ההוראות של סעיף 9 לעיל.
15. דרכים:
א. חווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
ג. המעברים הציבוריים להולכי רגל המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדים לכוון ויעודם יהיה כמסומן בתשריט.
ד. ראה הוראות סעיף 11 (ב) לעיל.
16. ה פ ק ע ה:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויועברו ע"ש עיריח ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
17. בצוע התכנית:
מיד עם אשור התכנית תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

18. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תחזוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבחש"ט.
19. תחנות טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון ויסומנו כבקשות להיתרי בניה.
20. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים חבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
21. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- ב. הפחרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
22. היטל השבחה: א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה טעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבוה לתשלום בהתאם להוראות החוק.
23. חברת אחזקה: תחוייב אחזקה תקינה ושרטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגיבון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו'. והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יחקשרו עם חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולת האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה רשאית להחקש בהסכמים עם רוכשי הדירות במיחחס ועם קבלני מישנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה, לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כחב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה.

24. ח ש ת י ת:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, אח כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, וואו חא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (לחלן - עבודות התשתית) המצויים בחוך חחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקיננו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבוננו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל. כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה. האמור בסעיף זה יהא חנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

25. חוקף חכנית הבינוי:

ייתוקפה של החכנית היא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחריימועד זה במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יוחזרו זכויות הבניה בהחאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של חכנית מסי 3625 זו".

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

רח' בן יהודה 34 ירושלים 02-224121

חתימת מגישי התכנית:

משרד השיכון

רח' הילל 23 ירושלים 02-240141

מיקוד 94581

חתימת המחנך:

אדר. נילי פורטוגלי

טלרבי חובסקי 44 חל אביב 03-284605

מיקוד 63428

תאריך: 10.6.89

בניין פורטוגלי אדרביסקית
רח' הילל 23 ירושלים 02-240141

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Faint, illegible text, possibly a stamp or official notice]

[Handwritten signature]

7-10000

בשם המועצה הירוקה לירושלים
חוק האזכור והגנת העתיקה - 1965

אשרור תכנית

הגישו המועצה הירוקה לירושלים
החליטה על אישור תכנית זו
למטרות תכנית זו עמספרה 3625

[Handwritten signature]

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס' 3625

החליטה בשיבתה מיום 27.11.88...
להמליץ על אשרור התכנית הנ"ל
למתן תוקף לפי התנאים הכלליים

מהנדס העיר

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]