

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 3866שינוי מס' 51/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3866, שינוי מס' 51/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח לתוספת הערוך בק.מ. 1:100 (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: כ - 2,050 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' אחווה, השטח הידוע כבתי הורנשטיין רח' עזר יולדות מס' 3-5, גוש 30067 חלקות 72 ו-73 וחלק מחלקה 140. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח חלקה 72 בגוש 30067 מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה בחלקה 72 בגוש 30067 מ-70% המותרים ל-154%.
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה לבנין קיים בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) קביעת קוי בנין אפט לכוון החצר להקמת מדרגות, מקלט ומחסנים.
(ה) הגדלת מספר הקומות בחזית המערבית והצפונית מ-2 קומות ל-3 קומות.
(ו) קביעת הוראות בגין פיתוח החצר.
(ז) קביעת הוראות בגין הריסת מבנה.

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' 3866 זו.

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

9. אזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשרים בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) תותר תוספת קומה על הבנין הקיים בהתאם לנספח מס' 1.
- (ב) קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשרים בקו נקודה בטוש אדום ולמקלט ולמחסנים תח קרקעיים בקו נקודותיים בטוש אדום.
- (ג) סה"כ אחוזי הבניה בשטח יהיו 154% במקום 70% המותרים.
- (ד) תותר הגדלת מספר הקומות בחזית המערבית והצפונית מ-2 קומות ל-3 קומות.
- (ה) המקלט והמחסנים התח קרקעיים ייבנו במקום בור המים הקיים. מבנה ראש בור המים ישוחרר בהתאם לנספח מס' 1 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ו) החצר בחזית הבנין כולל החצר שבתחום חלקה 73 תפוח ותרוצף אבן בהתאם לנספח מס' 1 בד בבד עם בניית התוספת ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ז) לא תינתן תעודת גמר לבנין אלא לאחר כיצוע האמור בסעיפים 9 (ה) (ו) לעיל.
- (ח) הוראות בניה באבן:
- (1) כל הקירות החיצוניים של הבנין כולל חלקי הבנין הקיימים מטיח ייבנו ויצופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת ובהתאם למתואר בנספח מס' 1. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
 - (2) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
 - (3) פתחי הבנין יהיו נאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארוכות).
 - (4) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
 - (5) עומק האבן בפתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיו 15 ס"מ לפחות.
 - (6) רעפי הגג יהיו רעפי חמרה.

10. אזור מגורים 4: השטח הצבוע בצבע צהוב מתחם בקו חום הוא אזור מגורים 4 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4.

11. מעבר ציבורי הולכי רגל: השטח הצבוע בתשרים בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר צבורי להולכי רגל. ראה סעיף 12 להלן.

12. מבנה להריסה: המבנה הנמצא בתחום המעבר הצבורי המותחם בתשרים בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

13. חניה פרטית: הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, ובהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

14. תחנת 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. תחנת הטרנספורמציה תסומן כבקשה להיתר בניה.

3/...

15. אנטנת טלוויזיה בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של ורדיו: אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה טעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין 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 תקורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית 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 מתקן כיון 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 לעירייה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

19. תוקף תכנית הבינוי: תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא כוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3866 זו.



חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית.....
כולל וואהליון, ת.ד. 5079, טל. 524485, ע"י האפוטרופוסים:
א. יהושע לרר, ת.ז. 630196, רח' ניסנבוים 7 י-ם, טל. 534406
ב. שלום חנוך פריזנדר, ת.ז. 83571, רח' עמוס 17 י-ם, טל. 283984
ג. חיים יצחק כהן, ת.ז. 60642, מעלות דפנה 45 י-ם, טל. 825664

חתימת המתכנן.....
י. שורצמן רח' ישא ברכה 16 י-ם, ת.ז. 0180560, טל. 823073 מיקוד 95341

תאריך..... 24.2.89

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

הפידת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 22.1.88
להפקיד תכנית זו שמספרה 3866
סמנכ"ל תכנון

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
3866
27.3.88
החליט על אישור התכנית הנ"ל להפקדה
י"ב רחש

[illegible]