



מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3902....

שינוי מס' 2/88 לתכנית מס' 1358
ושינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 3276 (שדבר הפקדתה פורסם
בילקוט הפירסומים מס' 3067 מיום 28.6.84)
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא, תכנית מס' 3902, שינוי מס' 2/88 לתכנית מס' 1358 ושינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 3276 (דבר הפקדתה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 3067 מיום 28.6.84) (להלן: התכנית).
2. מסמכי 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 בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית: הקו החול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ- 630 מ"ר.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכ' הנוכחים, פינת רח' יחזקאל ורח' הנוכחים (דוד) גוש: 30085 חלקה: 31. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית : (א). ביטול הוראה בנין הכנת תכנית מפורטת למתחם ז' שעל פה תכנית מס' 3276.
(ב). הגדלת אחוזי הבניה מ-93% המותרים ל-97%.
(ג). קביעת בינוי בשטח בהתאם לנספח הבינוי.
(ד). שינוי קוד בנין בחזית רח' יחזקאל ורח' הנוכחים וקביעת קן בנין ט לאורכם.
(ה). קביעת שטח ארקדות עם חזית מסחרית לאורך רח' יחזקאל עם יכות מעבר לציבור.

- (ד). קביעת הוראות בנין חניה ציבורית זמנית, ברח' יחזקאל עד לסלילתו בכל רחבו.
- (ז). קביעת הוראות בנין עצים לעקירה ומדרגות להריסה.
- (ח). הפרשת שטח לדרך וביטול קטע מדרך מאושרת.
- (ט). חלוקה חדשה.

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' 1358 ו-3276 וההוראות שבתכנית מס' 3902 זו.

8. ה ק ל ה : נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מנין ההקלות בגבול שטח בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריש ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נעזר התשריש באם אינם מצויינים במקרא שבתשריש), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינו עולה בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים

3 מיוחד

: השטח הצבוע בתשריש בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 ו-3276 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד וכן ההוראות הבאות:

- (א). ש"כ אחוזי הבניה בשטח הם 97% במקום 93% המותרים.
- (ב). הבינוי בשטח יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריש בקו נקורה בשוש ארום. קווי הבנין לאורך רח' יחזקאל ורח' הנוכחים, יהיו אפס.

(ג). בחניית רח"י יחזקאל תבנה ארקדה עם חניית מסחרית אשר בשטחה תהיה זכות מעבר חפשית לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

(ד). הוראות בניה באבן:

1. מעטפת הבנין תבנה מאבן טבעית קשה ומרובעת ומסותת כאשר האבן תשמש כאבן נושאת.
2. פינות הבנין לא יפחתו מ-15 ס"מ בצלע הקצרה ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הקצרה.
3. הפתחים ייבנו מאבני מזוזה משקוף בעומק של 15 ס"מ לפחות.
4. משקופי הפתחים יהיו מאבן משקוף אחת^א ובקשת במספר^ב אבנים.
5. כל כוחול יהיה בהיר מגווון האבן או בגווון האבן.

(ה). תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית להכשרת הקרקע המיועדת להרחבת החוב יחזקאל לחניה לאישור אגף הדרכים ואגף להסדרי תנועה. ביצוע התניה הנ"ל יהיה על ידי מגיש התוכנית ועל חשבונו חניה זו תשמש חניה ציבורית זמנית עד לסלילת רח"י יחזקאל בכל החבו. להבטחת התכנון והביצוע כאמור לעיל, יפקיד מגיש התכנית כתנאי למתן היתר בניה ערבות בנקאית בגובה שיקבע על ידי עיריית ירושלים.

11. חניית מסחרית: (א). החניית של הבנין המסומנת בקו סגול הוא חניית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חניית מסחרית (ב). לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק ענין לירושלים, שילוט, התש"ם 1980.

12. שטח עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

13. חניה פרטית: (א). הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לנתון החניה לבנין שיוקם בשטח.

- (ב). התכניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ג). התכניה הדרושה לחניית המסחרית תהיה זמנית ברוחב יחזקאל כאמור בסעיף 10 ה' לעיל, ובהתאם לנספח מס' 1.

14. עצים לשימור : העצים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה.

15. דרכים : תווי הדרכים רוחבן והרחבתו יהיו כמצויין בתשריט.

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

(ב). שטח הרוחבת רח' יחזקאל ישמש זמנית לתכניה ציבורית כאמור בסעיף 10 ה' לעיל.

- (ג). קטע הדרך המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועד לביטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.

16. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וייעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

17. ביצוע התכנית : מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשות והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

18. חלוקה חדשה : (א). התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימוני לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בהתיימנות 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 מתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין או בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
(ב). החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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, ובאשרור רשויות התכנון תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

20. אגטת טלויזיה: בבנין תבוצע אגטת מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אגטת
ורדיו נוספת כל שהיא.

21. קולטי שמש על

הגג: (א). בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו
צמודים לגג המשופע (כלא דודים).
(ב). הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

22. היטל השבחה: (א). הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב). לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה
המגיע אותה שעה בטל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות
לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות
התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או ביוב, ו/או דרך,
ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל
העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית)
המצויים בתוך תחומי המקרקעין 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 לתקן על חשבונו בלבד, כל
תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן ביד, על קרקעי ובין ות-
קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב
הנמצאים בשטח הנ"ל, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו
של הוועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח
המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

24. תוקף תוכנית הבינוי: תוקפה של התכנית היא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה. במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3902 זו.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית - ברור כהן / עו"ד אריה רפאל.
רח' החשמל 12 ת"א 03-621216

הדוקט

נודלמן-יערי
גנ"ד יבנים

חתימת המתכנן
נודלמן בינה - יערי יזהר אדריכלים רח' לסיון 5-ת"א 62997. 03-5460532

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפגדת תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום
להפקיד תכנית זו שמספרה
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

20.9.88

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אשור תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 14 MAR 1988
לאשר תכנית זו שמספרה 3109
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
תכנית מס' 3902
החליטה בישיבתה מיום 17.4.88
להיליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח
מנהל העיר