

מרחב תכנון מקומי ירושליםתוכנית מספר 3624

שינוי מס' 2/85 לתוכנית המתאר מס' 9/עמ' (לעיר העתיקה וסביבתה)  
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית: תוכנית זו תיקרא, תוכנית מס' 3624, שינוי מס' 2/58 לתוכנית המתאר מס' 9/עמ' (לעיר העתיקה וסביבתה) (להלן: התוכנית)
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: תשריט מס' 1), גליון אחד של תשריט של הדרך הערוך בק.מ. 1:1,250 (להלן: תשריט מס' 2) וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריטים מס' 1 ו-2 הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית: 4.7 דונם בקירוב.
5. מקום התוכנית: ירושלים, שכ' אבו-טור, רח' עשהאל, גוש 30019 חלקה 5 הכל הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט מס' 1 בקו כחול. גוש 30019, חלקה 138 כולה וחלקי חלקות 6, 57, 96, 174, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט מס' 2 בקו כחול.
6. מטרת התוכנית:
  - (א) שינוי ייעוד שטח משטח ציבורי פתוח לאיזור מגורים.
  - (ב) קביעת בינוי בשטח בהתאם לנספח הבינוי והגדלת מספר הקומות משתי קומות לשלש קומות מעל קומת מרתף.
  - (ג) הרחבת דרך.
  - (ד) התווית מעבר ציבורי להולכי רגל.
  - (ה) קביעת הוראות בניה בשטח.
  - (ו) קביעת הוראות בגין עקירת עצים.
7. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תוכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתוכנית מתאר מס' 9/עמ' וההוראות שבתוכנית מס' 3624 זו.
8. הקלה: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63(7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התוכנית: הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב מהן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), במידה ותהא סתירה בין הוראות התכנית ומסמכיה השונים, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
10. איזור מגורים 4: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה הוא איזור מגורים 4 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר מס' עמ' 9/ לגבי איזור מגורים 4 וכן ההוראות הבאות:
- (א) הבניה תהיה בהתאם לנספח בינוי מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) אחוזי הבניה המירביים יהיו 70% משטח המגרש נטו.
- (ג) גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים בכל חתך.
- (ד) מודגש בזאת (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 5.5.87) כי גם אם לא ניתן למצות את אחוזי הבניה המירביים ב-3 קומות לא תותר בניה מעל 3 קומות.
- (ה) תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם לנספח מס' 1.
- (ו) (1) הבניה תהיה בהתאם למתואר בנספח מס' 1 ועפ"י הפרטים שבו.
- (2) בבנין החדש ישולבו אלמנטי פתחים מהבנין הקיים המסומן להריסה בתשריט - הכל עפ"י נספח מס' 1
- (3) הבניה תהיה באבן מרובעת מסותחת בסיתות טובזה בחלק התחתון של הבנין ובסיתות תלטיש בחלקו העליון. דוגמת האבן תאושר ע"י אגף התכנון לפי תחילת הבניה.
- (ז) ראה סעיף 15(ג) להלן.
11. שטח עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תיאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תוכנית המתאר).
12. עצים לעקירה: העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה.
13. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) החניה תהיה בהתאם לנספח מס' 1.
14. בנין וגדר להריסה: הבנין המותחם בקו צהוב והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.
15. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן, יהיו כמצויין בתשריט ובהתאם לתשריט מס' 2.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט כצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) על מגיש התוכנית לדאוג לשיפור הכביש הקיים ולתכנן את הרמפה מהכביש הקיים אל התניון התת-קרקעי בהתאם לנספח מס' 1 על חשבוננו, בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י אגף הדרכים.

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

16. ה פ ק ע ה:

מיידי עם אישור תוכנית זו תוכן ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם תוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם.

17. ביצוע התוכנית:

(א) התוכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק, עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו שני עותקים של התוכנית כחתימת 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 ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

18. חלוקה חדשה:

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

לא תותר הקמת טרנספורמציה עלית בשטח התוכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון ויסומנו בבקשות להיתרי בניה.

19. תחנת טרנספורמציה:

בכנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת כלכד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. אנטנות רדיו וטלוויזיה:

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

21. קולטי שמש על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

22. היטל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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 תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים כחוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על חשבונו 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 לעירייה.

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

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התוכנית:

קורקס דירות, רח' דיזנגוף 30 קורקס אבן סור  
תל-אביב 61331 טל': 3-288943 LIMITED  
בע"מ  
COREX ABU TOR

*[Handwritten signature]*

חתימת המתכנן:  
סטנלי פילד, רח' אבהיכה 9, למין משה ירושלים 94112  
טל': 248794.

תאריך: 3.8.87

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

**אשור תכנית**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה בישיבתה מיום 5.8.87 - 5.8.87  
לאשר תכנית זו שמספרה 3624

סמנכ"ל תכנון  
יועץ תכנון