

תכנית מס' 3429

שנוי מס' 44/83 לתכנית המיתאר המקומית לירושלים

ושינוי לתכניות מס' 1390 ו-2267

התכנית כוללת:  
דפי הוראות גליון  
אחד של תשריט הערוך  
גליונות נספח בנ"מ

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 3429, שנוי מס' 44/83 לתכנית המיתאר המקומית לירושלים ושנוי לתכניות מס' 1390 ומס' 2267 (להלן: התכנית) (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).

2. טסמכל התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), ו-10 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) תכנית קומת מרתף הערוכה בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 1) (מפלסים +816.00)  
(+814.50)

(ב) תכנית קומה מסחרית א' הערוכה בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 2) (מפלסים +819.00)  
(+817.00)

(ג) תכנית קומה מסחרית ב' הערוכה בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 3) (מפלס +822.00)

(ד) תכנית קומת עמודים הערוכה בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 4) (מפלס +825.00 = +0.00)

(ה) תכנית קומה טיפוסית (מגורים) הערוכה בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 5) (מפלס +828.00)

(ו) תכנית גגות הערוכה בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 6) (מפלסים +849.00, +846.00, +843.00, +840.00, +837.00)

(ז) וחקר אופייני הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 7)

(ח) חזית מזרחית הערוכה בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 8)

(ט) חזית מערבית הערוכה בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 9)

(י) תכנית העמדת הבנינים הערוכה בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 10)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: 4.6 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית: ירושלים שכ' רוממה, שטח שבין רחובות יפו, שרי ישראל וחזרה מציון, גוש 30075 חלקה 46 וחלק מחלקות 63 ו-48.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מסחרי.

(ב) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל.

(ג) הגדלת אחוזי הבניה מ-120% ומ-150% המותרים, ל-235% משטח המגרש נטו.

(ד) הגדלת מספר הקומות מ-4 קומות מותרות ל-10 קומות.

(ה) קביעת בינוי והוראות בניה בהתאם להוראות התכנית ולנספחי הבינוי.

(ו) התווית או הרחבת דרכים חדשות וביטול הרחבת דרך; התווית מעבר ציבורי להולכי רגל.

(ז) חלוקה חדשה.

(ח) ביטול הוראה שבתכנית מס' 1390 המחליטה הגשת תכנית מפורטת ביחד עם הכינוי שבחלקות 44,43 בגוש 30075.

7. כפופות 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' 3429 זו.

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

9. אזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, וכן ההוראות הבאות:

(א) הבניה והפתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי מס' 1-90, ואולם באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית ניתן להתיר שינויים בפרטים ארכיטקטוניים ובתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת אחוזי הבניה שעפ"י התכנית.

(ב) סה"כ אחוזי הבניה כשטח התכנית הם 235% משטח המגרש נטו. בקומות מסחריות יש לכלול במנין אחוזי הבניה מחסנים, גלריות וכיו"ב,

למעט חניה תת-קרקעית ומקלט חד-תכליתי תקני תת-קרקעי. לדירות המגורים תותר בניה של כ-340 מ"ר מחסנים בנוסף לאחוזי הבניה המפורטים לעיל, בתנאי שיחולקו לתאים ויוצמדו לדירות המגורים. במקרה של סתירה או אי-התאמה בין אחוזי הבניה שנקבעו בתכנית לבין נספחי הבינוי או כל הוראה אחרת שנקבעה בתכנית, תחולנה בכל מקרה ההוראה המגבילה יותר וזכויות הבניה המצומצמות יותר.

(ג) מוגדש בזאת (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 31.12.85) כי אסורה בניה מרפסות כולסות ואישור לתוספות בניה בעתיד כחזיתות הפונות לרחובות הראשיים.

(ד) 1) חומר הבניה של כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. דוגמת אבן תאוטר ע"י המחלקה לתכנון עיר לפני הוצאת היתר בניה.

2) הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

3) הגדרות וקירות התמך ייבנו באבן דוגמת קירות הבנין.

4) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות, הצלע הארוכה תהיה לפחות כפולה של הצלע הקצרה.

5) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארוכות).

6) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים, או כמאוטר ע"י המחלקה לתכנון עיר בעת מתן ההיתר.

7) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.

8) כל כלחול יהיה כהיר מגוון האבן, או בגוון האבן.

9) העיצוב הסופי של חזיתות הבנינים וצורת הפתחים יעשה בתאום נוסף עם מהנדס העיר.

(ה) הוראות סעיף 8(ב) שבתכנית מס' 1390, בטלות בזאת.

(א) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה שבאזור (גוש 30075 חלקה 46) יוכשרו ויוחקנו בפועל כד כבד עם הקמתו של הבנין.

10. חניה פרטית:

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כל קילמים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, כהתאם לתקן החניה, לבנין שיוקם בשטח.

(ג) החניה תהיה תת-קרקעית ועילית ובהתאם למסומן בנספחים מס' 1,2,3,4 המצורפים, וכן בקו נקודה בטוש אדום כתשריט.

השטח הצבוע כתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות של תכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

11. שטח ציבורי פתוח:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

12. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות או מאושרות.

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

(ג) הדרכים המסומנות כתשריט בקווים אלכסוניים

בטוש אדום מיועדים לכיסול, ויעודן יהיה כמסומן בהשריט.

(ד) השטחים הצבועים בהשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

13. כנין וגדר להריסה:

הגדר והכנין המותחמים בקו צהוב בהשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

14. הפקעה:

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

15. בצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בטפרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת כיון היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת השם המקרקעין בירוטלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הרעדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לטעם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) יותר רישום שטח חלקי בתכנית.

17. תחנת

טרנספורמציה:

לא חותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר

מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חכמת החשמל ובאשור רשויות התכנון, ויסומנו בבקשות להיתרי בניה.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש על הגג:

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

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

20. 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 ההשבחה המגיע איתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. חברת אחזקה:

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת 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 יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות במיתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה; לשם הבטחת ביצוע האמור

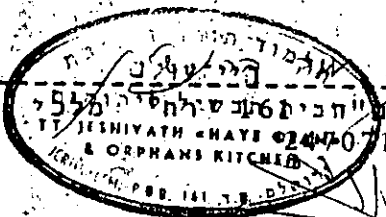
בסעיף זה, ימצאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

22. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוג ו/או קו ניקוז ו/או חא ביוג 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 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 ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בליו על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוג, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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



חתימת בעלי הקרקע:

ישיבת חילי עולם י"ח בית שילה ירושלים 95501 טל: 02-4707101  
ירושלים 95501 טל: 02-4707101  
JESHIVATH CHAYOT & ORPHANS KITCHEN  
ישראל 1

חתימת מגישי התכנית:

עובדיה לוי, בן יחזקאל, משה כהן מ"ז 287799,  
רח' רש"י 49 ירושלים 94665 טל: 227437

חתימת המתכנן:

ליאיר גוטמן  
אדריכלים ומתכנני ערים וע"ר  
ליאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' ודג'ווד 3 ירושלים 93108, טל: 632403/662273

תאריך: JUN.27 1986

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הפקדת תכנית  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה כישיתתה מיום 31.12.85  
לחקיד תכנית זו שאספרה 3429  
סמנכ"ל הכנון

אגף תכנון  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה כישיתתה מיום 16.12.86  
לאשר תכנית זו שאספרה 3429  
סמנכ"ל הכנון