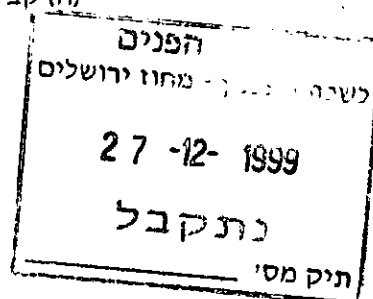


מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 4304שינוי מס' 26/91 לתוכניות המתאר המקומית לירושליםושינוי מס' 1/91 לתוכנית מס' 856

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, מס' 4304 שינוי מס' 26/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 856 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא כבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 2 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, מרכז העיר רח' עקיבא 8, גוש 30037 חלקה 19. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
(ב) הגדלת אחוזי הבניה המותרים תוך קביעת שטחי בניה מירביים כמפורט להלן:
- 5635 מ"ר מתוכם - 3492 מ"ר לשימושים עיקריים.
(ג) קביעת בינוי ופיתוח בשטח בהתאם לנספח הבינוי. (נספח מס' 1).
(ד) הגדלת מספר הקומות המותר מ- 4 קומות ל- 6 קומות מעל קומת הכניסה.
(ה) קביעת בנין "כל העיר" לשימור.



(ו) קביעת הוראות בדבר בנין וגדרות להריסה, עצים לעקירה ועצים לשימור.

(ז) קביעת הוראות בדבר בנין "בית אריאלה" לפירוק והרכבתו מחדש.
(ח) הרחבת דרך.

(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' 4303 זו.

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

9. **אזור מגורים 2**
2 מיוחד: השטח הצבוע התשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:
(א) הבינוי ופיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה מעל הקרקע ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
(ב) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלאות שלהלן:

סה"כ		שטחי בניה מעל הקרקע					בנין
		חלקי שרות		שימושים עיקריים			
ב- % משטח המגרש	ב- מ"ר	ב- % משטח המגרש	ב- מ"ר	ב- % משטח המגרש	ב- מ"ר	סוג	
48.75	900	2.71	50	46.04	850	מגורים	קיים
148.16	2735	22.37	413	125.78	1912	מגורים	מוצע
					230	מסחר	
					180	משרדים	
	3635		463		3172		סה"כ

סה"כ		שטחי בניה מתחת הקרקע					בנין
		חלקי שרות		שימושים עיקריים			
ב- % משטח המגרש	ב- מ"ר	ב- % משטח המגרש	ב- מ"ר	ב- % משטח המגרש	ב- מ"ר	סוג	
4.33	80	4.33	80	-	-	מחסנים חדרי מכונות	קיים
104.00	1920	86.67	1600	17.34	320	מחסנים חדרי מכונות חניה	מוצע
	2000		1680		320		סה"כ

הערה: שטחי חלקי שרות כוללים את השטחים הבאים: חניה תת קרקעית, מקלט תקני חד

תכליתי ואו מרחבים מוגנים ומחסנים בהתאם להוראות תכנית המתאר.

(ג) בנין "כל העיר" המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב,

מיועד לשימור ואסורה הריסתו או כל פעולה בחזיתותיו המקוריות

(ג) בנין "כל העיר" המסומן בתשריט בקוויס אלכסונויים שתי וערב, מיועד לשימור ואסורה הריסתו או כל פעולה בחזיתותיו המקוריות למעט פירוק מדרגות הכניסה ומבנה הכניסה הקיים העליהן, והרכבתם מחדש והתאמתם לפיתוח החדש והחלפת מעקות ברזל רעועים.

שינויים פנימיים בבנין טעונים היתר בניה.

(ד) בנין "בית אריאלה" המסומן בתשריט לחריסה, יתועד על פרטיו ויפורק בצורה מסודרת להרכבתו מחדש במקום המסומן בתשריט בקו אדום, בתאום עם המועצה לשימור אתרים. השחזור יבוצע תוך שימוש באותן האבנים ובאותן הצורות של הבניין המקורי, חכל בחתאס לנספח בינוי מס' 1.

(ה) חזראות בניה באבן:

1. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג אבן הבנין הקיים ובאותו סיתות, גוון וכיחול. דוגמת אבן תאושר ע"י מח' התכנון לפני הוצאת חיתר בניה.
2. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
3. אבני הפנינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
4. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארוכות).
5. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת בכנספר אבנים.
6. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
7. אבן הקודקוד קופינג במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.

(ז) לא תותר חריגה מגובה הבנינים המסומן בנספח מס' 1.

(ח) תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתרי בניה בתחום הקו הכחול של התכנית, יהיה

ביצוע בפועל של תכנית 3440.

2. לעת מתן היתרי הבניה, ימצא פתרון למיקום של פחי אשפה.

10. **בנין לשימור:** בנין "כל העיר" המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב מיועד

לשימור בהתאם להוראות סעיף 10 (ג) (ה) לעיל.

11. **עצים לשימור:** העצים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור.

12. **בנין וגדר להריסה:** הבנינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה

ויהרסו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

13. **עצים לעקירה:** העצים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה.

14. **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 לבנינים שיוקמו בשטח.

(ב) החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

15. **דרכים:** תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים התשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים

ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים

חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) תנאי למתן היתר בניה הוא תכנון מפורט על-ידי היזם ועל

חשבונו של החניה שבצד המערבי של המיתחם (מגרש חדש מס'

2 וכן שטח החניה והמדרכה המתוכננות בצד זה בתכנון רחוב רבי עקיבא) ואישור התכנון על-ידי הגורמים המוסמכים.
 (ד) תנאי בהיתר הוא בצוע על-ידי היזם ועל חשבונו, של החניה והמדרכה בצד המערבי של המיתתם בשטח מגרש מס' 2. אם וכאשר יהיה צורך בשינויים בשטח החניה והמדרכה המתוכננות בצד זה בתכנון רחוב רבי עקיבא – השינויים האלה ייעשו גם כן על-ידי היזם ועל חשבונו (לרבות השרותים התת-קרקעיים והעיליים).

השטחים המסומנים בתשריט בפסים אלכסוניים בטוש שחור הם שטחים עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם – הוראה זו אינה מהווה תנאי למתן היתר בניה.

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התוכנית 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 תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
 (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

16. **שביל עם זכות מעבר**

להולכי רגל:

17. **ביצוע התכנית:**

18. **חלוקה חדשה:**

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית

ירושלים על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו

כשהשטחים פנויים מכל מבנה, אדם וחפץ.

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים

לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, הועדה המקומית רשאית, אם

תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון

והבניה תשכ"ה – 1965.

19. הפקעות:

לא תותר תקמת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים

ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות

חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן

בבקשה להיתר בניה.

20. תחנת

טרנספורמציה:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא

תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

21. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

אסורה הצבת קולטי שמש ודודים על גגות הבנינים.

22. קולטי שמש על

הגג:

תותר הקמת צובר גז מרכזי תת קרקעי.

23. צובר גז מרכזי:

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה

המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום

בהתאם להוראות החוק.

24. היטל השבחה:

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 מרכזיית תאורה וכל העבודות

הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך

25. תשתית:

תחומי המקרקעין ובסמוך, למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
בעלי הזכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל
המתקנים והאביזרים הכורכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי
עיריית ירושלים.

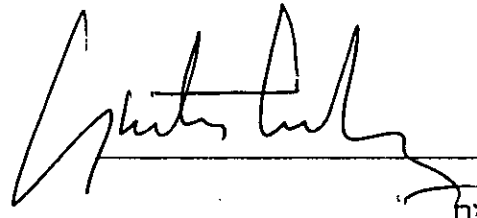
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבוננו בלבד, כל
תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי
לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו
שטח, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי
לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח
המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התוכנית:

חברת הכשרת בישוב בישראל בע"מ

רח' הירקון 194, תל אביב 63405

טלפון: 03-5200222



חתימת המתכנן:

ג. לייבסון אדריכל:

רח' הלבנון 4, ירושלים

ת.ד. 3624

טלפון: 02-6248923

תאריך: 26.12.1999

משרד הפנים מהוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4567
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1795
תום 26.12.1999
סמנכ"ל תכנון