



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3441

שנוי מס' 48/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3441. שנוי מס' 48/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן - התשריט), וגליון אחד של נספח בינוי בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 900 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' קטמון, רח' הליה מס' 24 גוש: 30007 חלקה 29, שטח בין קואורדינטות אורך 169925 - 169870 ובין קואורדינטות רוחב 130270 - 130235.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) הגדלת אחוזי הבניה מ- 75% ל- 100%.
 - (ב) הכללת שימושים מסחריים המותרים באזור מגורים בתחום קומת המסד (מפלס רח' הליה) מתחת לבנין הכולל קומה שהלקה עמודים וחלקה מגורים ומעליה שלוש קומות מגורים, קרי, סה"כ (כולל קומת מסד וכולל קומת עמודים) חמש קומות ממפלס רח' הליה.
 - (ג) קביעת קווי בנין ס (אפס) לקומת המסד.
 - (ד) קביעת חזית קומת המסד ברחוב הליה לשימושים מסחריים המותרים באזור מגורים.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן למעט הוראות שאינן עולות בקנה אחד עם תכנית מס' 3441 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 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 בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד חלות ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 1:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:

(א) אחוזי הבניה יהיו 100% במקום 75% המותרים.

(ב) קומת המסד תבנה בהתאם לנספח הבינוי .

(ג) מודגש בזאת שהוראות תכנית 1201 לא חלות בתחום שטח התכנית

(ד) הקירות החיצוניים יהיו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת,

אסורה בניה באבן נסורה חלקה.

(ה) הבניה תהיה בהתאם לנספח מס' 1 הכולל קומה מסחרית

מחסנים וחנייה במפלס רח' הליה וכן חתכים וחזיתות סכמתיים

ועקרוניים בלבד של מסח הבנין שמעל קומת המסד בגין קומות

העמודים והמגורים שמעל המסד. כל פרוט ארכיטקטוני שבנספח מס' 1

הוא סכימתי בלבד. פרטים ארכיטקטוניים מחייבים ייקבעו בהיתר הבניה.

11. חזית מסחרית:

החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

12. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה של עיריית ירושלים, לבנין שיוקם בשטח.

13. בנין להריסה:

הבנין המותחם בקו צהוב ע"י התשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

14. אנטנות טלויזיה:

לבנין תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לחשלוש בהתאם להוראות החוק.

17. חשתי:

כל עבודות החשתי לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות החשתי) המצויים בגבולות התכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות החשתי וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם 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 ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל המור בסעיף זה.

18. תוקף התכנית:

תוקפה של התכנית הוא 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' 3441 ז.

חתימת בעל הקרקע ומגיש התכנית:

חב' רח' הליה 24 בע"מ, רח' כט' בנובמבר, ירושלים 92105 טל. 667567.
ע"י מר מנחם לוסטיגמן ומר צדוק שראזי.

חתימת המתכנן:

דן יזרעאלי, אדריכל
רח' אבטליון 7 ירושלים 93555
טל: 719959

דן יזרעאלי, אדריכל. רח' אבטליון 7, ירושלים 93555 טל. 719959.

5 סבטי 1984

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

הסדרת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
זה מיום 10.4.84
3441
להפקיד תכנית זו שמספרה

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

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 31.10.84
לאשר תכנית זו שמספרה 3441
סמנכ"ל הכנון - יו"ר הועדה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ירושלים

3441
11.12.83
החליטה בשיבתה מיום
להפקיד תכנית זו שמספרה 3441
סמנכ"ל הכנון - יו"ר הועדה