

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 3188 א'שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 3188
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 3188 א' שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 3188 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי, הערוך בק.מ. 1:500 (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- 15.0 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מורשה, שטח בין הרחובות הלני המלכה, ןהע"ח. גוש 30053 חלקות: 39-50, 53, 55-57, 59-61, 80, 85, 86, 87, 91, 92 וחלק מחלקה 96.
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לבנין צבורי לאזור מגורים מיוחד לשמור.
(ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לשמור למעבר צבורי להולכי רגל.
(ג) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה המותרים מ-90% ל-99%.
(ד) שינוי חלק מקווי בנין מאושרים וקביעת קווי בנין חדשים.

- (ה) שינוי חלק מהבינוי המאושר וקביעת בינוי חדש בהתאם לנספח הבינוי.
- (ו) שינוי מספר יחידות דיור מירבי ומספר קומות מירבי.
- (ז) קביעת הוראות בדבר בנין, גדרות וחזיתות לשמור ובדבר בנינים וגדרות להריסה.
- (ח) ביטול קטע מדרך מאושרת.
- (ט) אחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית מס' 3188 וכן ההוראות שבתוכנית מס' 3188א' זו.

8. הקלה: נקבע בזאת בהתאם לסעיף 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, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנון 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 ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים
מיוחד לשמור: השטח הצבוע בתשריט בפסים צהוב ואדום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד לשמור וחלות על שטח זה ההוראות שבתכנית 3188 וההוראות הבאות:

- (א) סה"כ אחוזי הבניה הם 99%.
- בורות מים ומרתפים, שאינם משמשים למגורים, לא יחושבו במנין אחוזי הבניה.
- מרתפים קיימים המשמשים למגורים, לעת הפקדתה של תכנית זו, יחושבו במנין זכויות הבניה כאמור לעיל.

- (ב) תותרנה תוספות בניה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקויל הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם למצויין בטבלה שלהלן.
- (ג) גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.0 מטר. גובה קומה קיימת יחשב כ-3 מ' גם אם היא גבוהה יותר.
- (ד) מספר יחידות הדיור המירבי ומספר הקומות המירבי בכל מגרש יהיה כמפורט להלן:

| | |
|---------------|---------------------|
| מס' מגרש מספר | מספר קומות |
| חדש או יחידות | מירבי |
| מס' חלקה דיור | (מרחף קיים למגורים) |
| קיימת | מירבי |

| | | | |
|------------------------|---|----|----|
| | 2 | 5 | ① |
| + מרחף קיים למגורים | 2 | 7 | ② |
| + גג רעפים | | | |
| + גג רעפים. | 2 | 2 | ③ |
| + גג רעפים* | 2 | 4 | ④ |
| + גג רעפים. | 3 | 14 | ⑤ |
| + 2 | | 7 | ⑥ |
| + מרחף קיים למגורים | 1 | 5 | ⑦ |
| + גג רעפים. | | | |
| + מרחף קיים למגורים | 2 | 6 | ⑧ |
| + גג רעפים. | | | |
| + גג רעפים* | 2 | 11 | ⑨ |
| + גג רעפים + מרחף | 2 | 5 | ⑩ |
| + מרחף קיים למגורים. | 2 | 4 | ⑪ |
| + גג רעפים* | 2 | 7 | ⑫ |
| + גג רעפים + מרחף קיים | 2 | 5 | 40 |
| + גג רעפים. | 2 | 7 | 46 |
| + גג רעפים* | 2 | 5 | 47 |
| + מרחף קיים למגורים | 2 | 4 | 49 |
| + גג רעפים. | | | |

מס' מגרש מספר מספר קומות
 חדש או יחידות מירבי
 מס' חלקה דיור (מרתף קיים למגורים)
 קיימח מירבי

| | | |
|-----------------------------------|----|----|
| 2 + מרתף קיים למגורים* | 11 | 55 |
| 2 + מרתף קיים למגורים | 7 | 56 |
| + גג רעפים | | |
| 2 + גג רעפים* | 2 | 57 |
| 2 + גג רעפים* | 6 | 60 |
| 2 + גג רעפים + מרתף קיים למגורים. | 5 | 61 |
| 2 + גג רעפים** | 4 | 87 |

- * במגרשים אלה לא תותר תוספת בניה על הקיים.
- ** בקומת הקרקע - חזית מסחרית + ביכנ"ס.
- (ה) בבנינים בהם לא קיים מרתף המשמש למגורים,
- כמפורט בטבלה לעיל, אסורה תוספת מרתף למגורים.
- (ו) שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.
- (ז) חכניות להיתר בניה יוגשו ע"י אדריכל רשום בלבד.
- (ח) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ט) כל יתר ההוראות שבתכנית 3188 שלא שונו במפורש בתכנית 3188א' זו ממשיכות לחול.

11. חזית מסחרית:

- (א) החזית של הבנינים המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"נ 1980.

12. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

13. חניה: (א) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסונים שתי וערב הוא שטח לחניה. (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה על פי התקן לבנינים שיוקמו בשטח. (ג) החניה תהיה בהתאם למצויין בנספח מס' 1.
14. בנין לשימור: הבנין המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא בנין לשמור וחלות עליו הוראות תכנית 3188 לגבי בנין לשמור.
15. חזית לשמור: החזיתות המסומנות בתשריט בקו אדום הן חזיתות לשמור. בחזיתות לשימור אסורה תוספת פתחים חדשים ו/או סגירת פתחים קיימים למעט בגג הרעפים בו ניתן יהיה לפתוח פתחים. בהתאם להוראות העצוב בתכנית 3188. כל בקשה להיתר בניה בבנין עם חזית לשימור תכלול הריסת חוספות בניה מחמרי בניה שאינם אבן.
16. גדרות לשמור: הגדרות המסומנות בתשריט בקו תכלת מיועדות לשמור, ואסורה הריסתן או כל פגיעה בהן. גדרות לשימור שניזוקו יתוקנו ויושלמו באותם חמרים ואלמנטי בניה של הגדר הקיימת. פתחים נוספים יעשו בצורת שער אבן.
17. עץ לשמור: העצים המותחמים בתשריט בקו אדום מיועדים לשמור ואסורה עקירתם.
18. בנין וגדרות להריסה: הבנינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם לפני כל בניה בשטח.
19. זרכים: תווי הדרכים, ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט. (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות. (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסונים בטוש שחור הם מעברים צבוריים להולכי רגל.

(ג) הדרכים עליהן מסומנים עגולים בשחור הן דרכים לשמור.

(ד) קטע הדרך המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועד לבטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.

(ה) בשטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב תהיה חניה ציבורית בהתאם לנספח מס' 1.

20. בצוע התכנית: (א) לאחר אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזת ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ב) הכנת תכנית החלוקה לצרכי רשום ובצוע הרשום בספרי האחוזת אינם מהווים תנאי למתן היתרי בניה.

21. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין 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 רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רשום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשת על ידם לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) החלוקה תהיה בתחום החלוקה החדשה כמסומן בתשריט בקו כחול מקוטע.

22. אנטנת טלוויזיה בכל בנין או קבוצת בנינים תוקם אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

23. קולטי שמש (א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון גג או מעקה.

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

24. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

25. היטל השבחה:

(א) הוועדה המקומית חגבה 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.

26. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם 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) המצויות 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 יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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. לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

חתימות:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
רחוב בן-יהודה 34, ירושלים 94583, טלפון 02-24505

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות ותכנון הכושרות.
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליתום התכנית או לכל בעל שנין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הוואה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק ה"א" ה"ב" ת"ס תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

עמוס המרמן
אדריכל/הנדסה
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

תאריך: 17-11-1991

מגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון
רחוב הלל 23, ירושלים 91007, טלפון 02-240151

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
18-11-1991

המתכנן: דוד גוגנהיים/אלכס בלוך - אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עמק רפאים 10, ירושלים 93105, טל' 02-610103

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התעבון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס, 3182
הועדה הנוחונית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.11.91 לאשר את התכנית.
י"ד העדה הנוחונית

הועדה הנוחונית לתכנון ולבניה
ירושלים
תכנית מס 3188
החליטה בישיבתה מיום 23.11.91
להעלות על יסוד התכנית הנ"ל להסקדה
לפי ההגדרה הכלולה בוד"מ

עמוס המרמן
15.11.91

משרד הפנים מחוז ירושלים
תאריך: 23.11.1991
י"ד העדה הנוחונית