

שינוי מס' 45/33 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 3432 שנוי מס' 45/33 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורסת). (להלן: תכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חשרים הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: החשרים), ו-20 גליונות של נספח בנוי הערוכים בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 1, גליונות 1-20).  
כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 6600 מ"ר בקירוב.
5. מקום התכנית: (א) ירושלים רח' יפו מס' 208 זרח' רש"י מס' 101  
גוש: 30076 חלקות 141,125,42.  
(ב) שטח בין קואורדינטות אורך 169650 ו-169800, ובין קואורדינטות רוחב 132750 ו-132850.  
(ג) הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מסחרי.  
(ב) הגדלת אחוזי הבניה מ-90% ומ-150% המותרים ל-245%.  
(ג) הגדלת מספר הקומות המירכזי מ-4 קומות ל-11,9,7,5 קומות.  
(ד) קביעת בניי והוראות בניה בהתאם להוראות התכנית ולנספחי הבנוי.  
(ה) קביעת הוראות במין שימור ורדיפת בניינים.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, הוראות תכנית 1680, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3432 זו.
8. הקלה:  
נקבע בזאת בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק ~~ההכנון והבניה~~ כי הבנוי שעל פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלה בגבול סמיה בלתי נכרת וכל הוספת קומות או הוספת בניה או הגדלת אחוזי בניה, או גובה הבניינים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסמיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות ההכנון והבניה (סמיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.
9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכחב, הן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד חתולנה בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מסחרי: השטח הצבוע בהשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המהאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

(א) הבניה והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבנוי, ואולם באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית ניתן להתיר שינויים בפרטים ארכיטקטונים ובתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת מס' הקומות וממגבלת אחוזי הבניה שעל פי התכנית.

(ב) סה"כ אחוזי הבניה בשטח התכנית הם 245% משטח המגרש נטו והם כוללים את כל שטחי הבניה למעט חניה תת-קרקעית ומקלט חד הכליתי תת-קרקעי.

(ג) חומר הבניה של הקירות החיצוניים הוא אבן טבעית מרובעת ומסותתת - (תלשיש) בהתאם להוראות הבאות:

1) סוג האבן, גוונה וסיהותה יאושרו ע"י מהנדס העיר כהנאי להוצאת היתר בניה.

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

3) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות וארכות).

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

5) העיצוב הסופי של חזיתות הבנינים יעשה בכפוף לתאום נוסף עם מהנדס העיר.

6) הכיחול יעשה בגוון האבן.

7) עבודות הפיתוח בחצר הפנימית ובכל שטח אחר מחוץ לבנין למעט שטחי החניה, יעשו ע"י ריצוף אבן לפי סוג ופרטים שיאושרו ע"י מח' התכנון.

8) מחקני מזוג האויר בגגות יותקנו מאחורי מעקות מוגבהים באופן שלא יראו מבחוץ. מיקומם יהיה לפי המסומן בנספח הבנוי.

9) ראה סעיפים 14, 21 להלן.

(ד) תקפה של התכנית הוא 3 שנים מיום אישורה ולאחר מועד זה במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של הכנית 3432 זו.

11. שטח עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה הוא תאום עם אנף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

12. בנין לשימור: (א) הבנינים המסומנים על רקע ההשריט בקוים אלכסוניים מיועדים לשימור והם יהיו משולבים בבניה החדשה. בבנינים הנ"ל הירועים כבית הזקנים הספרדי, יקבעו מעברים פתוחים לציבור אל החצר הפנימית.

(ב) מדרגות הכניסה לבית הזקנים הספרדי בחזית דח' יפו יוחזרו בתחום מגרש הבניה (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 4.12.84).

13. חניה פרטית : (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח , אלא אם חשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה , בהתאם לחקן החניה של עיריית ירושלים לבנינים שיוקמו בשטח.
- (ב) החניה תהיה חת-קרקעית כמסומן ע"ג החשריט בקו-נקודותיים בסוּש אדום ובהתאם לנספח מספר 1 (גליונות 2,3) .
- (ג) תותר חניה על-קרקעית חלקית באישור הועדה המקומית .

14. בנין וגדר להריסה : (א) הבנינים המותחמים בקו צהוב והגדרות המסומנים בצהוב ע"ג החשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח ע"ש העירייה.
- (ב) תנאי לקבלת היתרי בניה הוא הריסת הבנין המיועד להריסה והמסומן באות א' .

15. דרכים : תואי הורכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בחשריט .
- (א) השטח הצבוע בחשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת .
- (ב) השטחים הצבועים בחשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים .

16. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק החכנון והבניה תשכ"ה 1965 , ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה , גדר וחפץ .

17. ביצוע התכנית : מיד עם אישור תכנית זו , חוכן ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם , תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזת ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם .

18. חלוקה חדשה : (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק . עם תחילת תקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בתחיתת 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 החלוקה .
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט .

19. חחנת סרנספורמציה : לא תותר הקמת חחנת סרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בחוף הכית או מבנה בהתאם לדרישות חב' החשמל , ובאישור רשויות התכנון ויסומן ע"ג הבקשה להיתרי בניה .

20. אנסנות סלויזיה ורדיו : בכל בנין או קבוצת בנינים חוכן אנסנת מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנת נוספת כלשהי .

21. קולטי שמש על הגג : (א) כגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מהכנון הגג או המעקה .

(ב) הפחרון התכנוני טעון איסור מהנדס העיר.

22. היטל השבחה:

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא חנתן הקלה ולא יוחר שימוש

חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה כשל אותם

המקרקעין, או שנחנה ערכות לחלוטם בהתאם להוראות החוק.

23. תשתית:

כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או חא ביוב ו/או ררך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בגבולות התכנית יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בלבד.

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

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בחבר כל תיקון

וכל נזק שיגרם לדרך הלכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות

קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח

ולצורך זה ינחן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

לא ינחן היתר להקמת בנין כשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור

בסעיף זה.

חתימה בעלי הקרקע ומגייסי החכניה:

שם: "רימונים" חב' להשקעות בע"מ.  
כתובת: רח' זכרטינסקי 22 ירושלים.  
טלפון: 02-661131 מיקוד: 92142  
חתימה:  
האריך:

חתימת המנהל:

שם: יעקב מולכו אדריכל.  
כתובת: רח' מולכו 1 ירושלים.  
טלפון: 02-699353 מיקוד: 92195  
חתימה:  
האריך: 34. 10. 63

יעקב מולכו - אדריכל  
רח' מולכו 1 ירושלים  
טל. 630754

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

אשרור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה בשיבתה מיום 4.12.84  
3432 לאשר תכנית זו שמספרה

מנכ"ל הכנון יסיר הידה

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

החלטת הוועדה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה בשיבתה מיום 22.3.84  
לצדק תכנית זו שמספרה 3432

3432  
22.3.84  
משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.