

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 3639 א'  
שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3639  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3639 א'.  
שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3639 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הודאות בכתב (להלן: הודאות התכנית).  
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)  
וגליון אחד של תכנית בינוי לתוספת בניה בבניינים ברח'  
אמרי בניה 12,14,16 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית  
בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: כ - 7250 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים שכ' קרית צאנו רח' אמרי בניה 8,10,12,14,16 גוש  
30240 חלק מחלקה 38.

6. מטרות התכנית: א. קביעת בנוי לתוספת בניה סטנדרטיות, לשם הרחבת הדירות  
הקיימות בבניינים ברח' האמרי בניה 12,14,16 בהתאם  
לנספח הבינוי.

ב. הגדלת אחוזי הבניה המירביים במגרשים 3,4,5 ל - 230%.  
(היום קיימים 160%).

ג. קביעת שטחי הבניה המירביים.

ד. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים, לרבות קו בנין  
אפס בחזית הדופן המזרחית של בנין במגרש 5.

ה. קביעת הודאות בגין מבנים וגדרות להריסה.

ו. 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' 3639 והוראות תכנית מס' 3639 א' זו.

8. הקלות: כל הוראות תכנית 3639 א' זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית יראה כסטיה ניכרת במשמעותיה 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 בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא איזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3639, לגבי איזור מגורים 2 מיוחד וכן ההוראות הבאות:  
א. תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות, לשם הרחבת הדירות הקיימות בבניינים ברח' האמרי בינה 12, 14, 16 בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, לתוספת בקומת הקרקע ובקומה א' ובקו נקודתיים בטוש אדום לשאר הקומות.

ב. שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה יהיו כמפורט להלן:

שטח עזר (מ"ר)				שטחים עיקריים (מ"ר)			
%	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
220%	229.9	---	229.9	2227.44	689.5	1538	מגרש 3
230%	229.9	---	229.9	2303.7	765.76	1538	4
230%	229.9	---	229.9	2303.7	765.76	1538	5

(כל השטחים הינם על קרקעיים).

\* שטחי השרות כוללים:

(1) מחסנים, לדבות חדר הסקה, חדר מכוונות וכו' עד 8% משטח הבניה המירבי.

(2) שטחי חדרי מדרגות ומבואות בהתאם להודאות תכנית מס' 4213.

(3) מקלט או מדחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

ג. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת באותו סוג גזון סיתות וכחול אבן אבן הבנין הקיים.

ד. הבניה תהא בעמודות שלמות בלבד.

היתר הבניה ינתן על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לבצוע בו - זמני של התוספות בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת המצב בשטחיים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת המבנים והגדרות המותחמים בקו צהוב בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם. (ראה להלן סעיף 12) ו. שאר הוראות תכנית מס' 3639, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 3639 א' זו ממשיכות לחול.

11. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

12. בנין וגדר להריסה:

הגדרות והמבנים המתוחמים בקו הצהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים:

תוי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

14. בצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. 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 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 רישום החלוקה.  
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

16. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. תחנת

טרנספורמציה:

לא תותר הקמת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. אנטנות טלוויזיה: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. 1771

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 אשר מהנדס העיר.

20. היטל השבחה

- (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.

21. תשתית:

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 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 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.

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

עמוס המרמן  
אדריכל המחוז  
ת.מ.ג. - מחוז ירושלים

מס' טלפון

הי ימי הדימוי של הדימוי המוגש...  
המדינה הינה יחידה...  
כל זכות ליחידה...  
המדינה...  
שם

חתימת בעלי הקרקע:

8-08-1994 ט

מחוז ירושלים  
סגן מנהל מחוז ירושלים

מס' טלפון

כתובת

שם

387425

חתימת מגישי התכנית: עקיב הלשוקרן אלמי הייב 12 - ר

יוכל היימן-אדריכל  
מס' מתרם 35240  
ת.ד. 23173 - ים

היימן - אדריכלים

שמדיהו ל-1 - 34

ירושלים - 424239-02

חתימת המתכנן:

6.2.94

**משרד הפנים מחוז ירושלים**  
חוק התכנון והבניה תש"ה-1965

אישור תכנית מס. 3634

הועדה המחוזית לתכנון ובניה תחליטה  
ביום 19.4.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה