



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3983

שנוי מס' 1/88 לתכניות מס' 1264 ו-2993

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3983 שינוי מס' 1/88 לתכניות מס' 1264 ו-2993 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: החשריט), ו-2 גליונות של נספחי בינוי כמפורט להלן:

- (א) גליון תכנית בינוי לתוספת בניה הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 1)
- (ב) גליון אחד של חזית הבנינים ברחוב הרב דוד בן שמעון ערוכה בקנה מידה 1:250 (להלן: נספח מס' 2) - משמש למידע בלבד.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבול התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-1315 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת המוגרבים, רח' הרב דוד בן שמעון מס' גוש 30036 חלקות 29 ו-113. הכר עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח משטח לבניני צבור לשטח למוסד.
- (ב) ביטול חלק משטח המיועד להרחבת דרך עפ"י תכנית מס' 2993 וקביעת יעודי שטח למוסד עבור חניה עם זיקת הנאה לציבור.
- (ג) קביעת שטחי בניה מירביים של 2650 מ"ר.
- (ד) קביעת בינוי וקוי בניין לתוספת בניה בחלקה 29 גוש 30036 בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) ביטול הוראה בגין הריסת חלק מהבנינים שעפ"י תכנית מס' 1264 וקביעת הוראות בגין שימור גדר.
- (ו) איחוד וחלוקה מחדש.

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' 3983 זו.

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

9. שטח למוסד:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.
- (ב) על שטח זה יוקם מוסד ובו פנימיה, מטבח, חדר אוכל, חדרי לימוד ומשרדים.
- (ג) הבינוי בשטח יהיה בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
- (ד) קווי הבנין בשטח זה הם עפ"י המצוין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ה) קווי הבנין לבניה תת קרקעית בשטח זה הם עפ"י המצוין בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- (ו) סה"כ שטחי הבניה בשטח הם כ-2650 מ"ר (מהם כ-1000 מ"ר קיימים). שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום קווי הבנין למעט חניה תת קרקעית ומקלט תקני חד תכליתי.
- (ז) הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הקומות ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

(ח) הוראות כלליות לבני פרטי בנין:

- (1) הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבניה הקיים.
- (2) סתות האבן זהה לקיים (טובה, תלטיש חמי או מטבה) ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
- (3) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- (4) משקופי הפתחים יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארקות).
- (5) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- (6) עומק האבן בפחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.

- (7) הגדר חיבנה מאבן מסוג אבן הגדר הקיימת ומ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני סינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובזה חמי או תלטיש).
- (8) אבן הקורקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה באבן טבעית בעובי של 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה בחצר.
- (9) לא תותר סגירת מרפסות אלא בסגנון הקיים או במתכת וזכוכית בלבד.
- (10) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- (ט) תנאים למתן היתר בניה:

- (1) הגשת תכנון מסורט של החניה העל קרקעית והתת קרקעית כולל רמפת הגישה ופתרון הניקוז לאישור אגף הדרכים ואגף הביוב ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.
- (2) הגשת תכנון מסורט להרחבת הדרך על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לאשור אגף הדרכים. בצוע ההרחבה יעשה על יד מגישי התכנית ועל חשבונם וכתנאי למתן היתר בניה יפקידו מגישי התכנית ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י עיריית ירושלים.
- (3) ביצוע העבודות, הפעולות והמתקנים הדרושים כדין לשמוש נכים.
- (י) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים על הרקע ושטח החניה הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ותושם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית. (יא) ראה סעיף 10 להלן.
- (יב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לשילוט התש"מ 1980.

10. גדר לשימור:

הגדר המסומנת בתשריט בצבע אדום היא גדר לשימור. הגדר תפורק בטכניקה של פירוק וסימון האבנים, איכסונן בהגנה עד לבניה ובניה מחדש במקומן. כל תוספת בניה מעליה או לצידה תעשה באבן מסוג האבן של הגדר הקיימת.

11. בנין להריסה:

- (א) ההוראה בגין הריסת הבנינים שעמ"י תכנית מס' 1264 מבוטלת בזאת.
- (ב) הבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני תחילת כל בניה בשטח.

12. חניה:

(א) השטח המסומן בחשריט בקווים שחי וערב בטוש שחור על הרקע הוא שטח לחניה עם זיקת הנאה לציבור בכפוף לאמור בסעיף 9(י) לע"ס.

(ב) לא תותר חסימת שטח זה בכל דרך שהיא בכל שעה משעות היום.

(ג) מספר מקומות החניה בשטח זה יכלול במספר מקומות החניה הדרושים לבנין בהתאם לתקן החניה ובנוסף על מספר מקומות החניה אשר יבנו בחניה התת קרקעית שבבנין.

13. חניה פרטית: (א) החנייה העקרית לבנין תהיה תת קרקעית ובהתאם לנספח מס' 1.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

(ג) ראה סעיף 9(ט)1 לע"ס.

14. דרכים:

תווי הדרכים, דוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ג) ראה סעיף 9(ט)2 לע"ס.

15. הפקעה:

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

16. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם חכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ולא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הועדה 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.

18. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת 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 בנקשה להיתר בניה.

19. אנטנת רדיו וטלוויזיה: אנטנה נוספת כל שהיא. אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של

20. קולטי שמש: קולטי השמש והרודים יהיו בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

21. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. 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 בשטח הנ"ל, ולצורך ינתן 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.

23. תוקף תכנית הבינוי: 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' 3983 זו.

חתימת בעלי הקרקע:

צפורה יפה אבוטבול

קיית עמיאל

המיוצגים ע"י צפורה יפה אבוטבול

רח' מונבאז 2, ירושלים.

ג.ס.ח.מ.ר (4) בע"מ

רחוב החבצלת 9, ירושלים 94224.

טלפון 241015 (02)

ג.ס.ח.מ.ר (4) בע"מ

חתימת מנישי התכנית: גשר אכסניות בע"מ

רח' החבצלת 9 ירושלים 94224

טלפון 241015 (02) גשר אכסניות בע"מ

רח' החבצלת 9, ירושלים  
טל. 02-241015

חתימת עורכי התכנית: רנדי אפשטיין, קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים

רח' ארלוזורוב 15, ירושלים 92181

טל. 02-668919, 635992

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

3983 חולקה, תולקו אפשטיין  
אדריכלים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תז"ת  
ביום 22.1.89 לאחר א.א. ו...  
יו"ר הועדה המחוזית

19.7.89

תאריך:

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

3983 הפקדת תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8 APR 1989 להפקדה את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים

3983 תכנית מס

החליטה בשיבתה מיום 22.1.89  
להמליץ על אשור התכנית הניתנת להפקדה  
לפי החנאים הכלולים בוד"ח

מנהל העיר

גשר אכסניות