



1-1908

- 1 -

מרחב תכנון מקומי לירושלים

תכנית מס' 3775

שנוי מס' 9/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3775 שנוי מס' 9/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח 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- 410 מ"ר בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' זכרון משה, רחוב דוד ילין 27, - פינת רחוב פינס. גוש 30071 חלקות 66, 67.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאיזור מסחרי. (ב) הגדלת אחוזי הבניה מ-93% המותרים ל-201%

- (ג) הגדלת מספר הקומות המותר מ-3 קומות ל-4 קומות.
- (ד) קביעת כינוי בשטח בהיאם לנספח הכינוי.
- (ה) קביעת קווי בנין - אפס, בכל צדדי המגרש.
- (ו) קביעת הוראות בגין הריסת בנין יוך שימור חזיתותיו.
- (ז) אחור חלקות.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבהכנית מס' 3775 זו.

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

9. אזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט כצבע אפור, הוא אזור מסחרי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הכאן:

- (א) על שטח זה יוקם בנין משרדי חברת קדישא.
- (ב) הכינוי בשטח יהיה בהתאם לנספח מס' 1.
- (ג) אחוזי הבניה בשטח זה הם 201% במקום 93% המותרים.
- (ד) קווי הבנין בשטח זה יהיו קווי בנין אפס בכל צדדיו, בהיאם למסומן בתשריט וקו נקודה בטוש אדום. קווי הבנין לחניה המקורה ולמקלט התת קרקעי יהיו אפס בכל הכיוונים ובהתאם למסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום. וקו הבנין לחניה בחזית הדרומית יהיה בהתאם למסומן בתשריט בקו שלוש נקודה בטוש אדום.
- (ה) מספר הקומות יהיה 4 קומות במקום 3 קומות כמותר.
- (ו) חזית הבנין המסומנת בתשריט בטוש אדום מיועדת לשימור. ותשולב בבנין החדש. שאר המבנה מיועד להריסה.

(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) תנאים למתן היתרי בניה:

- 1) הגשת פתרון למיקום מערכה מזוג אוויר, סידורי הגנה ואטימה אקוסטית של גנרטור לשעת חרום לאישור האגף לאיכות הסביבה.
- 2) תאום פינוי עודפי העפר עם אגף היחידה לאיכות הסביבה.
- 3) הגשת תכנון מפורט של החניה כולל קוי גובה ופתרון ניקוז. לאישור אגף הדרכים.
- (ט) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסוחתת, הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- (י) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

10. חניה פרטית: (א) 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.

(ב) החניה תהיה בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט כקו נקודתיים, ובחזית הדרומית כקו שלוש נקודות בטוש אדום ובהתאם לנספח מס' 1.

(ג) ראה סעיף 9 (ח) 3 לעיל.

11. בנין להריסה: הבנין המותחם כקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ובהתאם להוראות סעיף 9 (ו) לעיל. ויהרס ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

12. בצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזה על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם.
13. 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) האיחוד יהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
14. 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, וכאשר רשויות התכנון.
- תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
15. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. קולטי שמש על הגג: (א) כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אשר מהנדס העיר.
17. היטל השכחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע 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 זה 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.

19. תוקף תכנית הבנוי:

תוקפה של התכנית היא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה כהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3775 זו.

חברת קדישא הראשית והכללית ירושלים.
ע"י מנהלו מר מ. גלבשטיין ת.ז. 883603
רחוב פינס 11, ירושלים. 94 701
טל: 384144

חתימת בעלי הקרקע;
ומגיש התכנית



קופרמן-ליינר, מהנדסים
ת.ז. 6556641
רח' ששת הלמים 36,
ירושלים. 97 804
טל: 812356
רשיון מס' 5651

אריה יקונט, אדריכל
ת.ז. 920666
רח' הפסגה 54,
ירושלים. 93 178
טל: 423788

חתימת המתכננים

תאריך: 17 ינואר 1988

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

אישור תכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
14.5.88
החליטה בשיבתה ביום
8.5.88
לאשר תכנית זו שבמספרה
סמכ"ל הכנון

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

~~אישור תכנית מס.~~

~~הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה~~
~~ביום~~ ~~לאשר את התכנית.~~
~~יו"ר הועדה המקומית~~

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

התכנית תכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
3.11.87
החליטה בשיבתה ביום
3.7.87
להפקיד תכנית זו שבמספרה
סמכ"ל הכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
י"ד כ"ה
3.7.87
28.4.87
החליטה בשיבתה ביום
המליץ על אישור התכנית וזאת להסדקה
פי התנאים הכלולים בתנאים
מנהל העיר