

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תוכנית מספר 3701 א'

שינוי מספר 1/90 לתוכנית 3701  
(שינוי תוכנית מתאר מקומית).

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 3701 א' שינוי מס' 1/90 לתוכנית מס' 3701 (להלן: התוכנית).

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית). גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט) וגיליון אחד של תוכנית הבינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הכו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 848 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים שכ' גוננים רחוב יהודה הנשיא מס' 6, גוש 30172 חלקות 3, 109, 119, וחלק מחלקה 84. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בשתי קומות בחזית הצפונית של הבנין ובהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ- 71% המותרים ל- 87.14 משטח מגרש חדש מס' 1.
- (ד) שינוי קו בנין וקביעת קו בנין חדשים לתוספת הבניה.
- (ה) קביעת הוראות בגין מבנה גדרות ומדרגות להריסה.
- (ו) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות התוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 3701 וההוראות שבתוכנית מס' 3701 א' זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 69 ועל פי סעיף 63(7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעל פי התוכנית ממצא את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי נכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או תוספת שטחי בניה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) תשכ"ז 1967.

9. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן 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 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 3701 לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר תוספת בניה בחזית הצפונית של הבנין, להרחבת שתי דירות הקיימות בצידו המערבי בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) סה"כ אחוזי הבניה הם 87.14% משטח מגרש חדש מס' 1.

(ג) הבניה תהיה בעמודה שלמה בלבד, היתר הבניה יהיה על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה בעמודה זו ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה, רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

(ד) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצופה אגפו המערבי של הבנין בטיח על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם. לא ינתן טופס 4 עד לביצוע האמור לעיל.

(ה) ראה סעיף 12 להלן.

11. חניה פרטית

(א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח לחניה פרטית.

(ב) 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. מבנה מדרגות וגדרות להריסה

המבנה הגדרות והמדרגות המתחומים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה.

לא ינתן היתר לתוספת הבניה כאמור עד להריסת המחסן בפונה הצפון מערבית של מגרש חדש מס' 1 והמדרגות על ידי מגישי התוכנית על חשבונם.

**13. דרכים:**

תואי הדרכים רוחבן והרחבן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) ראה סעיף 12 לעיל.

**14. ביצוע התוכנית:**

מיד עם אישור תוכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

**15. חלוקה חדשה:**

(א) התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פני סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו שני עותקים של התוכנית בחתימת 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 על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנוים מכל מבנה אדם וחפץ.

**16. הפקעה:**

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**18. היטל השבחה:**

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע איתה שעה בשל אותם מקרקעין אך שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**19. 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 צמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכמדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו ויתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים. אשר יקבל 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 וכרוב' הנמצאים באותו שטח. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של הרועץ המשפטי לערייה.

האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי ההיתר להקמת הבניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.  
חתימת בעלי הקרקע:  
שם, כתובת, מיקוד וטלפון

אין לנו התנגדות עקרונית להקמת הבניין בשטח כתיבת עם רשויות התכנון המוסמכות. תחייבתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לתקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל מנהל מקרקעי ישראלי.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה 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 החתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
מנהל מקרקעי ישראל  
תאריך: 12-01-1993 מחוז ירושלים

עמוס המרמן  
אדריכל המסן  
י.מ.י. - מחוז ירושלים

חתימת מגישי התוכנית  
שם, כתובת, מיקוד וטלפון

נורית פפור

רחוב יהודה הנשיא, 6 גונו.

חתימת המתכנן  
שם, כתובת, מקוד וטלפון  
מזרחי אילן מ.ר. 37124

כ"ט בנובמבר 28, ירושלים טל: 630617

*[Handwritten signature]*

תאריך: 4.1.93

משרד הפנים מחוז ירושלים  
תקן תכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס. 43701  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28.12.91 להפקיד את התכנית.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
תקן תכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15.6.93 לאשר את התכנית.  
י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
תכנית מס' 43701  
החליטה בשיבתה מיום 22.12.91  
להליץ על אשר התכנית הגיל להפקדה  
לפי התנאים הכלולים בד"ח  
בהנדב העיר יושב ראש

*[Handwritten signature]*

6 ביני 1/5