

6  
 תוכנית כוללת :  
 דפי הוראות גליון  
 אחר של תשריט ו  
 גלגלות נספח בניין

מרחב תכנון מקומי ירושלים

הכנית מס' 3779

שינוי מס' 2/87 לחכנית מס' 2154

(שינוי הכנית מתאר מקומית)

חכנית זו תקרא חכנית מס' 3779 שינוי מס' 1'87 לחכנית מס' 2154 (להלן: החכנית)

החכנית כוללת 6 דפי הוראות ככתב (להלן: הוראות החכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון חכנית בינוי לפתוח הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

כל נוסמך מנוסמכי החכנית הוא חלק בלתי נפרד מהחכנית בשלמותה. הקו הכחול בתשריט הוא גבול החכנית.

כ- 2.000 דונם.

ירושלים, שכונת המושבה הגרמנית, רח' מסריק מס' 2 פינת רח' עמק רפאים, גוש מס' 30003 חלקה מס' 1, וחלק מחלקה 46. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

(א) קביעת בינוי לחוספה בנין חדש בחלקה 1 בגוש 30003  
 (ב) קביעת קוי בנין.  
 (ג) הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-3 קומות מעל קומת מרתף.  
 (ד) קביעת שטח לחניה פרטית (לבנין לשימור)  
 (ה) קביעת מבנים וגדרות לשימור ולהריסה.  
 (ו) קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

על חכנית זו חלות ההוראות הכלולות בחכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן הוראות חכנית מס' 2154 וההוראות שבחכנית מס' 3779 זו.

הוראותיה של החכנית מצטרפות מכל האמור ונכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת היקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

1. שטח החכנית :
2. מנוסמכי החכנית :
3. גבולות החכנית :
4. שטח החכנית :
5. מקום החכנית :
6. מטרה ותוכנית :
7. כפיפות לחכנית :
8. הוראות החכנית :

9. הקלה

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועל פי סעיף 63 (7) לחוק תכנון הבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תיחשב לסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית) תשכ"ז - 1967.

10. אזור מגורים 4 במיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה ומקווקו על הרקע הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2154 לגבי אזור מגורים 4 מיוחד וההוראות הבאות:

- (א) תותר בנית בנין נוסף בחלקה 1 בגוש 30003 בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי בנין המסומנים בתשריט בקו נקודה ובטוש אדום ללא צורך בחלוקה.
- (ב) סה"כ שטחי הבניה יהיה 1361 מ"ר
- (ג) תותר בנית מחסן תת קרקעי כלהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו-נקודותיים בטוש אדום ובהתאם לנספח מס' 1.
- (ד) תותר בנית מדרגות חיצוניות לקומת הקרקע עם פרגולה מעליהם בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו-שלוש נקודות בטוש אדום, ובהתאם לנספח מס' 1.
- (ה) מספר הקומות יהיה 3 קומות מעל קומת מרתף במקום 2 קומות מעל קומת מרתף המותרות.
- (ו) הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלות מספר הקומות, ממגבלות שטחי הבניה וממגבלות קוי הבנין.
- (ז) הוראות כלליות לגבי פרטי בנין
  - (1) הבניה תהיה כאבן מסוג אבן הבנין הקיים
  - (2) סתות האבן זהה לקיים (טובה, תלטיש חמי או מטבה) ולא תותר כל בניה כאבן נסורה שאינה מסותחת.
  - (3) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
  - (4) פתחי המזוזה יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלכות ארכות)
  - (5) משקופל הפתחים יהיו כאבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
  - (6) עומק האבן בפתחים במזוזה וכמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
  - (7) הגדר תבנה מאבן מסוג אבן הגדר הקיימת ומ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובה חמי או חלמיש).

8) אבן הקודקוד (קופינג) כמעקוח הכנין וכגדרות

תהיה כאבן טבעית בעובי של 8 ס"מ לפחות

ובסיחות זהה לסיחות המעקה בחצר.

9) לא תותר סגירת מרפסות אלא בסגנון היזים או

במתכת ובזכוכית בלבד.

10) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או כגוון האבן.

ח) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת חכרון מפורט

של החניה העל קרקעית והחת קרקעית נולל רמיית הושה

ופתרון הניקוז לאישור אגף הדרכים ואגף הכיוב ע"י

ועל חשבון מגישי התכנית.

ט) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הריסח הגדר שלאורך

רח' עמק רפאים והעתקה לגבול חלקה מס' 1.

הכנין הצבוע שכתשריט בצבע אדום וזוא כנין לשימור וחלום

עליו ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2154.

לא תותר עליו כל תוספת בניה, שיפוץ הכנין ייעשה תוך

שמירה על הפרטים הארכיטקטוניים הקיימים.

הגדרות המסומנות כחשריט בצבע אדום הן גדרות לשימור, לא תותר

פגיעה בגדרות אלא לצורך הכניסות לחניה בהתאם למזונון כחשריט

ובנספח מס' 1. במקום בו תהרס הגזיר ליצירת כניסות

לחניות יעובדו קצות הגדר הקיימות לפי פרטי השערלים הקיימים.

(א) העצים המסומנים כחשריט בצבע אדום הם עצים לשימור

ואסורה עקירתם.

(ב) העצים המסומנים כחשריט בצבע צהוב, מיועדים לעקירה.

(א) השטח המסומן כחשריט בקוים שתי וערכ הוא שטח של

חניה פרטית, לבנין לשימור.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח

אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית, הדרושים

לדעתה, בהתאם לחקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

(ג) החניה לבנין הנוסף תהיה חת קרקעית ובהתאם למסומן

בנספח מס' 1.

(ד) ראה סעיף 10 (ח) לעיל.

11. בנין לשימור

12. גדרות לשימור

13. עצים לשימור ועקירה

14. חניה פרטית

תורי הדרכים, רוחבן והרחבותן יהיו כמצויין בתשריט.

15. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בכפוף להוראות

(ב) ראה סעיף 10 (ט) לעיל.

16. בנין וגדר להריסה ולהעמקה: הגדר והבנין המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה

ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת

בניה בשטח. הגדר לאורך עמק רפאים תועתק בהתאם לאמור

בסעיף 10 (ט) לעיל.

17. תחנות טרנספורמציה :

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליות בשטח התכניות או

בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הריה או

מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ונאישור רשויות הוזכרון

תחנות הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. אנטנות ילוויזיה ורדיו:

ככל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה

של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש על הגג :

קולטי השמש והדוודים יהיו בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

20. היטל השכחה :

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר

שימוש חורג קודם ששולם היטל השכחה הנגיע אותה

שעה בטל אחס מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום

בהתאם להוראות החוק.

21. נושטיות:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל

עבודות החשתית לרבות קו כיוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא

כיוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה,

ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה

(להלן - עבודות החשתית) 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 כחב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי  
לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין כשטח  
המקרקעין אלא לאחר שכוצע כל האמור בסעיף זה.

תוקפה של התכנית היא שלוש שנים כלבד מיום אישורה  
ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו  
זכויות הבניה כהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה  
של תכנית מס' 3779 ז.ו.

22. תוקף תכנית הבינוי :

אהרון כהן דרך בית לחם 5ט י-ם 93504  
ת.ד. 5153 טל. 02-720153

התלמוד בעלי הקרקע:

*[Handwritten signature]*

יחזקאל בלס דרך בית לחם 5ט י-ם 93504  
ת.ד. 5154 טל. 02-720153

*[Handwritten signature]*

מרלך גרנבלר אצל עו"ד א. טקד רח' שן 5 י-ם  
דרכון שווצרי טל. 02-240112  
מס' 4372649

*[Handwritten signature]*

התלמוד נגיטי התכנית: כהן-בלס 5ט, דרך בית לחם 5ט י-ם 93504  
טל. 720153

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

התלמוד הנחכנן: עו"ד קולקר קולקר-קולקר-אבסטין אדריכלים  
רח' הארלז 2 י-ם טל. 02-720153

~~קולקר-קולקר-אבסטין~~  
~~אדריכלים~~

מס' תכנית: 3779

תאריך: 24.5.77

מס' תכנית: 3779

מס' תכנית: 3779

מס' תכנית: 3779

מס' תכנית: 3779

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

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
דהליטה ביטוחה מיום 29.1.77

להפקיד תכנית זו שמספרה 3779

מס' תכנית: 3779

רשימה רישומי לוחות רישוי

מס' תכנית: 3779

תאריך: 27.4.87

מס' תכנית: 3779

מס' תכנית: 3779

*[Handwritten signature]*