

4  
 (חברה) התחייבת כוללת  
 דסי הוראות גליון  
 אחר של תשריט ה  
 גליונות נספח בנוי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3746

שינוי מס' 32/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3746, שינוי מס' 32/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי 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-1,113 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' כרם, רחוב מדרכי צבי אילן, מספרים 14-12-10-8-4, רח' כפר נחום, רח' כנרת. גוש 30069, חלקות 130, 129, 128, 127, 126, 125, וחלק מחלקה 267. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מסרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים 4 מיוחד. (ב) קביעת בינוי בהתאם לנספח מס' 1. (ג) הגדלת זכויות הבניה מ-70% המותרים ל-168% בחלקה 125, ל-183% בחלקה 126, ל-195% בחלקה 127, ל-157% בחלקה 128, ל-149% בחלקה 129, ול-152% בחלקה 130. (ד) קביעת קווי בנין אפס (0) בצדדים צפון דרום ומזרח של החלקות. (ה) הגדלת תכסית הבניה בקומה. (ו) קביעת הוראות בגין הריסת מבנים.
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' 3746 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות ככל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. אזור מגורים 4 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב מתחם בקו חום על רקע מקווקו הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4, וכן ההוראות הבאות:  
 (א) אחוזי הבניה בשטח יהיו כדלקמן:  
 בחלקה 125 168% בחלקה 126 183% בחלקה 127 195%  
 בחלקה 128 157% בחלקה 129 149% ובחלקה 130 152%  
 (ב) תותר בניית תוספות בהתאם לנספח מס' 1.  
 (ג) קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה כטוש אדום.  
 תותר בניה בקו בנין אפס (0) בצדדים צפון דרום ומזרח.  
 (ד) תותר הוצאת היתרי בניה לכל חלקה בנפרד.  
 (ה) תותר הגדלת תכסית הבניה בכל קומה.

- (ו) (1) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב עפ"י התקן עבור תוספות הבניה שתוקמנה במגרשי הבניה שבאזור (גוש 30069 חלקות 125, 126, 127, 128, 129, 130) יוכשרו ויוחקנו בפועל קודם הקמתו של הבנין ואו בד כבד עם הקמתו בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית.
- (2) מקומות החניה האמורים בסעיף 1 דלעיל יבוצעו בחניה הציבורית שבסמוך לאתר.
- (3) החניה הציבורית תהיה פתוחה לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.
- (4) בעלי הזכויות בקרקע הידועה כחלקות 125, 126, 127, 128, 129, 130 בגוש 30069 אשר ברח' צבי אילן ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות חניה בחניה הציבורית בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים ע"פ התקן עבור תוספות הבניה שתוקמנה במגרשי הבניה, הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של התכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרשי הבניה אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.
- (ז) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותחת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- (1) הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים. דוגמת אבן תאושר ע"י מח' התכנון לפני הוצאת היתר בניה.
- (2) סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טוכוזה, תלטיש, חמי או מטבה).
- (3) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- (4) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
- (5) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- (6) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- (7) הגדר תכנה, מאבן ומ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טוכוזה חמי או תלטיש). הגדר לכיוון מערב תכנה בצורה אחידה לכל החלקות.
- (8) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין וכגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
- (9) לא תותר סגירת מרפסות אלא בסגנון הקיים או במתכת וזכוכית בלבד או בעץ וזכוכית בלבד.
- (10) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
- (11) פתחי החלונות יבוצעו על פי פרטי החלונות הקיימים.
- לכל בקשה להיתר בכל חלקה יצורפו פרטים בק.מ. 1:10 על פי הפתחים הקיימים באותה חלקה.
- (12) מעקות המרפסות יבוצעו בצורת הסורגים הקיימים בבנין.
- (ח) ראה סעיף 11 להלן.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה לתוספות שיוקמו בשטח.

ראה סעיף 9 (ו) לעיל.

10. חניה:

**11. כנין וגדר להריסה:**  
הגדר והכנין המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת כניה בשטח הגובל לחלקה הסמוכה או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם. הוראה זו יפה גם מחוץ לקו הכחול.

**12. דרכים:**  
תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:  
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

**13. 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.

**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 כניה.

**15. אנטנות סלויזיה ורדיו:**  
ככל כנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**16. קולטי שמש על הגג:**  
(א) כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**17. היסל תשבתה:**  
(א) הועדה המקומית תגבה היסל השכחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לכניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היסל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערכות לחילום בהתאם להוראות החוק.

**18. תשתית:**  
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכות קו כיוכ ו/או קו ניקוז, ו/או חא כיוכ, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית 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 לרכות קו מים, קו כיוכ, 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.

חתימת מגישי התכנית, 1: *[Signature]* 2: *[Signature]*

1: מנחם שטיינר רח' יזרעאל 23 י-ם, טל. 242979 ת.ז. 20692  
2: שמואל וינגרטן רח' תורת חסד, ת.ד. 5035 מיקוד 91050  
ת.ז. 5361081 טל. 817182

חתימת המתכנן יהודה שורצמן רח' ישא ברכה 16, ירושלים, טל. 823073 ת.ז. 0180560 מיקוד 95341

תאריך 8.12.87

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

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
תאריך: 10.5.88  
לאשר תכנית זו. שמספרה: 3746

סמנכ"ל תכנון

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

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
תאריך: 29.9.87  
להסקיד תכנית זו שמספרה: 3746

סמנכ"ל תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים

תכנית מס' 3746

תאריך: 15.11.87

להליכה בישיבתה מיום: 15.11.87  
להליכה על: אשור התכנית תכל להפקדה  
התנאים הכלולים בדרך

מנכ"ס העיר

*[Signatures]*