

מרחב תכנון מקומי ירושלים

חכנית מס' 3762 א

שינוי מס' 1/94 לחכנית מס' 3762

(שינוי חכנית מתאר מקומית)

1 שם החכנית:

חכנית זו תיקרא, חכנית מס' 3762 א שינוי מס' 1/94 לחכנית מס' 3762 (להלן: החכנית).

2 מסמכי החכנית:

החכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות החכנית), גליון אחד של חשוי הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: החשוי) וגליון אחד של חכנית שינוי לחלקה מס' 38 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי החכנית הוא חלק בלתי נפרד מן החכנית בשלמותה.

3 גבולות החכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול החכנית.

4 שטח החכנית:

כ-890 מ"ר.

5 מקום החכנית:

ירושלים, שכונת בוכרים דח' אבינוב מס' 13, 15, 17, גוש 30103 חלקות-- 38, 39, 43 וחלק מחלקה 71 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בחשוי בקו כחול.

6 מטרות החכנית:

- א) שינוי יעוד שטח מסטח לדרך לאזור מגורים 3 מיוחד ולשטח למעבר ציבורי להולכי רגל.
- ב) שינוי הבינוי המאושר בחכנית מס' 3762 בחלקה 38 בגוש 30103 בנפחים הקאים:
  - 1. שינוי שימוש ממחסנים למגורים לחופפת 2 יחידות דיור בקומה מס' 1 (קומת מרתף).
  - 2. שינוי שימוש מחדר הסקה, משטחי חניה וממרפסות פנימיות למגורים לשם הרחבת דיור כדירה קיימת בקומה מס' 2 (קומת הקרקע).
  - 3. ביטול מרפסות פנימיות לשם הרחבת דיור קיימות בקומות מס' 3, 4, 5.
  - 4. השלמת קומה 5 (קומת הגג) ע"י סגירת מרפסות פתוחות, לשם הרחבת דיור קיימת.
  - 5. תוספת מרפסות טובה ומרפסות שירות בקומות מס' 2 - 5.
- ג) הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
- ד) הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 4 ל- 6.
- ה) הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות מעל לקומת מרתף ל- 5 קומות.
- ו) הגדלת אחוזי הבניה לשטחים עיקריים מירכיים מ- 123% המותרים (לפי חכנית מס' 3762) ל- 167%.

- ז) קביעת קרי בנין חדשים לחוספות הכניה האפורות לעיל בעעיף א קטן.
- ח) ביטול סעיף 9 ג' שבחכנית מס' 3762 המאושרת, כדבר אי מחן הקלות וחריגות כניה.
- ט) קביעת הוראות בגין מדרגות ומכנים להריפה.
- י) איחוד וחלוקה מחדש.

כפיפות לחכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בחכנית המחאר המקומית לירושלים, (להלן: הכנית המחאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבחכנית מס' 3762 וההוראות שבחכנית מס' 3762 א זו.

הוראות החכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכח, הן כחשריט והן בנספח הכינוי (להוציא מפה הרקע שעליה נערך החשריט. כאס אינם מצויינים במקרא שכתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, בכל מקום של סחירה בין מסמכי התכנית, נספח הכינוי הוא הקובע.

אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בחשריט בזה צהוב עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בחכנית המחאר לגבי אזור מגורים 3 והוראות חכנית מס' 3762 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד וכן ההוראות הבאות:

- א. בחלקה 38 בגוש 30103 יותרו השינויים הבאים מתכנית הכינוי המאושרת בחכנית מס' 3762.
  1. שינוי שימוש ממחסנים למגורים להוספת 2 יחידות דיור בקומה מס' 1 (מרתף).
  2. שינוי שימוש מחדר הסקה, שטחי הניה ומרפסות פנימיות למגורים ותוספת מרפסות בקומה מס' 2.
  3. ביטול מרפסות פנימיות לשם הרחבת דירות בקומות מס' 3-5.
  4. השלמת קומה 5 לשם הרחבת דיור.
  5. חוספת מרפסות סוכה ומרפסות שרות בקומות מס' 2-5.
- ב. הכינוי יהיה כהתאם לנספח מס' 1, בהתאם לקרי הכניה המסומנים בחשריט בקו נקודה כטוש אדום לחוספות הכניה ובקו נקודותיים כטוש אדום לתוספת הכניה בקומת הגב.
- ג. מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות, כולל קומת מרתף.
- ד. מס' יחידות הדיור המירבי יהא 6.
- ה. שטחי הכניה המירביים בחלקה 38 בגוש 30103 הם-631 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחים עיקריים		שטחי השרות		סה"כ (מ"ר)	סה"כ %	סה"כ (מ"ר)	סה"כ %
	קיים	נוצע	קיים	נוצע				
287	179	143.08	59	---	524	61.33	59	18.16
--	78	23.85	29	--	107	32.90	29	9.05
287	257	166.93	88	--	631	194.15	88	27.21

ה ע ר ה :  
 השטחים המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים כחחס מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה כחוכניות ובהיתרים), החשנ"כ, 1992.

ר. מודגש בזאת ששטח הדרך מחלקה 71 שבגוש 30103 המצורף לחלקה 38 שבגוש 30103 ישמש כגנינה בלבד ולא חותר בו בניה. להבטחת האמור לעיל ירשמו מגישי הבקשה להיתר הערה אזהרה בספרי המקרקעין על חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

ז. מהקנים משוחפים המצויים על הגג הקיים, יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לגב התוספת המבוקשת.

ח. הפיננסי יהיה כאבן סבבית מרובעת ומסוּתח מסוג גירון וכיחול אבן הכנין הקיים.

ט. תנאי למתן היתר בניה בחלקות 39, 43 יהא הגשת תכנית אינסטלציה למדור רשת פרטית באגף המים על מנת לחבר את הבתים למים.

י. בחלקות מס' 39 ו-43 בגוש 30103 יחולו הוראות תכנית מס' 3762, למעט אחרות הכניה המירביים לשטחים עיקריים שיהיו 136% בכל חלקה.

יא. החזית הצפונית בחלקות האמורות לעיל תהיה בהתאם לחזית הצפונית שבנספח מס' 1.

יב. מודגש בזאת שסעיף 9 ג' שבחכנית מס' 3762 בדבר אי מתן הקלות וחריגות בניה מבוטל בזאת ע"י תכנית 3762 א' זו.

יג. שאר הוראות תכנית מס' 3762 שלא שוננו במפורש ע"י תכנית מס' 3762 א' זו ימשיכו לחול.

עתיקות: 10

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא חאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית הפתאר).

חניה פרטית: 11

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם חשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

מבנה, גדר ומדרגות להריסה: 12

הגדר, המבנים והמדרגות המוחממים כקו צהוב כחשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל החילת בניה בשטח.

דרכים: 13

תווי הדרכים רוחבן, והרחבתן יהיו כמצויין בחשריט.

א) הדרך המסומנת כחשריט כקוים אלכסוניים כטוש אדום מיועדת לביטול ויעורה יהיה כמסומן בחשריט.

ב) השטח הצבוע בחשריט כצבע ירוק עם קוים אלכסוניים כטוש שחור הינן מעבר ציבורי להולכי רגל.

כיווצ התכנית: 14

לאחר אישור תכנית זו חוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבירואע בספרי האחזזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

חלוקה חדשה: 15

א. התכנית כוללת כין היתר הוראות חלוקה חדש עפ"י סימן ז' למרק ג' לחוק. עם חחילת חוקפה י"ל התכנית יועברו שני עותקים של התכנית כחהיפת 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 ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבחשריט, בשטח החחום בחשריט בצבעי כחול מקוטע.

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

הפקעה: 16

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

תחנת טרנספורמציה:

17

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור השויות התכנון.  
תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.  
אנטנות טלוויזיה ורדיו:

18

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

קולטי שמש על הגג:

19

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

היטל השבחה:

20

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשול אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

תשתית:

21

מגישי התכנית 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 מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בחוץ תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם 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 באותו שטח, 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 בעלי קרקע ומגישו התכנית:

1. יוסף חדש רח' אבינדב 17 ירושלים

טל: 820533 ת.ז. 380498

2. פנחס גוטפרוינד רח' אבינדב 17

טל: 824251 ת.ז. 105007

3. איזבלה נוימן רח' אבינדב 17

טל: 822665 ת.ז. 84304-5

*[Handwritten signatures and notes]*  
ו'אן 25/10 82

חתימת המתכננים:

יוסף חדש ת.ז. 6-380498 רח' אבינדב 17 י-ם

דן ברלב ת.ז. 105767105 סנהדרין המורחבת 104/4 י-ם

טל. 825840 רשיון מס' 10476

דן ברלב-אדריכל

סנהדריה המורחבת 140/4

י-ם 97707 טל. 825840

מס' רשיון 10476

*[Handwritten signatures and initials]*

תאריך 20.6.96

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 183462  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 2196 יום 4.8.96  
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 183462  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 7196 יום 4.8.96  
 יו"ר הועדה  
 פנחסיל הבנון