

מחוז - ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3701 ב'
שינוי מס' 00 / 1 לתכנית מס' 3701 א'
ושינוי 1/00 לתכניות מס' 4565 א' / 4565 ב'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 3701 ב'
שינוי מס' 00 / 1 לתכנית מס' 3701 א'
ושינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 4565 א', 4565 ב'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב(להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון 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- 848 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גונן, רח' יהודה הנשיא 6, גוש 30172, חלקות 3, 109, 119, וחלק מחלקה 84, מגרשים ו- 2 ע"פ תכנית מס' 3701 א'.
ישטח בין קורדינטות אורך 218975-219050.
קואורדינטות רוחב 629315 - 629240.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד, ומאזור מגורים מיוחד לדרך.

ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בבניין קיים בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:

1. תוספת מעלית נכים בחזית צפון מזרחית של הבנין.

2. תוספת קומת מחסנים.

3. תוספת קומה עליונה לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה.

ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

ד. הגדלת מס' קומות מירבי מ- 2 קומות ל- 3 קומות + קומת מחסנים במפלס 2.50 -.

ה. הגדלת שטחי בניה מירביים שטח וקביעתה ל- 831.19 מ"ר.

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ז. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

ח. הרחבת דרך קיימת.

ט. איחוד וחלוקה מחדש.

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' 3701 א' ו- 4565 א', 4565 ב' וההוראות שבתכנית מס' 3701 ב' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח בינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגי הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3701 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד ובתכניות 4565 ו- 4565 א' לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה בבניין הקיים כמפורט להלן:
 1. תותר תוספת מעלית נכים בחזית צפון מזרחית של הבנין.
 2. תותר תוספת קומת מחסנים במפלס 2.50 - .
 3. תותר תוספת קומה עליונה לבניין במפלס 5.68 + לשם הרחבת שתי יחידות דיור הקיימות בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 831.19 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלס	שטחי עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
ק. מחסנים	-	-	-	-	69.64	69.64	69.64
ק. קרקע	293.12	14.72	307.84	5.2	-	5.2	313.04
קומה א'	273.28	25.37	298.65	5.98	-	5.98	304.63
קומה ב'	-	143.88	143.88	-	-	-	143.88
סה"כ	566.40	183.97	750.37	11.18	-	11.18	831.19

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ג. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות + קומת מחסנים, גובה הבניה המירבי בבנין יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד.מסי' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 4 יחידות דיור.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות
הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין,
ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות
וכיחול אבן הבנין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת
הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים
הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש
אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
ז. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
ח. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תאום עם האגף לשיפור פני העיר
בדבר שיקום הכביש והמדרכה במקרה של פגיעה. להבטחת ביצוע האמור
לעיל יפקידו מגישי התכנית ערבות בנקאית, כתנאי למתן היתר בניה.
ט. בהיתר יובטח כי המדרגות יבנו במינימום הרוחב הנדרש, מחומרים איכותיים
וקלים ככל הניתן ובמרחק הרב ביותר האפשרי מחלון המתנגד.

10. חניה פרטית:

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של
חניה פרטית.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן בניה בשטח, אלא
אם כן שוכנעה כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה,
בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. מבנה גדר להריסה:

המבנה והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו
ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא
הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם
שביניהם.

12. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית
קיימת או מאושרת.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה והרחבת דרך.

13. הפקעה:

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 התכנון והבניה
תשכ"ה - 1965.

14. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית
חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי
התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה מחדש:

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 היו"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 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, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

18. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג משופע(ללא דודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצע היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית:

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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן-עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו על חשבונם 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 נזק שיגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו חשמל, קו ביוב, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כ"י להסגרת כל זכויות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בניגוד, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון, ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הטר טפק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או

30-01-2002

חתימה:

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל
 רחי יפו 216 בנין שערי העיר
 טלפון 02-5318888

חתימת מגישי התכנית:
 שבתאי דינה וציון
 רחי יהודה הנשיא 6,
 י"ם. ת"ז 5217584
 טל' 02-6782299.

חתימה: נין ג'יני

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כ"י להסגרת כל זכויות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בניגוד, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון, ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הטר טפק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או

15-06-2003

חתימה:

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת המתכנן:
 שחל אדריכלים -
 אדי חלדייב יבגני
 מסי רשיון 60290
 ת.ד 32391 ירושלים
 91323

תאריך: 29/8/2001
 16/12/02
 8/6/03

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 23401
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 9103 ביום 18.8.03
 יו"ר הועדה
 סמנכ"ל תכנון