

4
דפי חוראות גליון
אחר של תשריט 1
גליונות נספח בנוי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2765

שינוי מס' 7/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/87 לתכנית שיכון צבורי מס' 5/02/1

ושינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 1718

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2765, שינוי מס' 7/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/87 לתכנית שכון ציבורי מס' 5/02/1 ושינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 1718 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 4 דפי חוראות בכתב (להלן: חוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-5 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

- (א) גליון אחד של תכנית קומת עמודים מורחבת בבנינים שבחלקות 10, 11, 12, 13, 14, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
- (ב) גליון אחד של תכנית קומה טיפוסית מורחבת בבנינים שבחלקות 10, 11, 12, 13, 14, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
- (ג) גליון אחד של חתך רוחבי בבנינים שבחלקות 10, 11, 12, 13, 14, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3).
- (ד) גליון אחד של חזית לרח' בן יפונה בבנינים שבחלקות 10, 11, 12, 13, 14, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 4).
- (ה) גליון אחד של חזית אחורית בבנינים בחלקות 10, 11, 12, 13, 14, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 5).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:
6 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת בקעה, רחוב בן יפונה מס' 1, 2, 4, 6, 8, 10, גוש 30001, חלקות 10, 11, 12, 13, 14 וחלקים מחלקות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.
הכל לפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3-4 קומות שעפ"י תכנית שכון ציבורי 5/021 ומאזור מגורים 1 שעפ"י תכנית המתאר לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי והוראות בניה לתוספות בניה סטנדרטיות בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ג) קביעת קווי בנין חדשים ושטחי בניה לתוספות הבניה.
- (ד) קביעת הוראות בגין מתן היתרי בניה.
- (ה) בטול דרך מאושרת והחזרת השטח לאזור מגורים 1.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית שכון ציבורי מס' 5/02/1 וההוראות שבתכנית מס' 2765 זו.

8. ה ק ל ה:

נקבע בזאת (בהתאם לחעיף 69 ועפ"י חעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי חעיף 1 (לתקנון התכנון והבניה (חטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט כאח אינס מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. איזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בפטים אלכסוניים בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על השטח ההוראות הבאות:
- (א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לבניינים הקיימים בשטח.
היקף שטחי הבניה לתוספות הינם פועל יוצא של תכניות הבינוי ועל פי נספחי הבינוי.
 - (ב) בנית התוספות לבנין קיים תהיה על פי קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ועל פי נספחי הבינוי מס' 1-5.
 - (ג) תותר הוצאת היתרי בניה בשלכים בהקבלה לבניה מקומת הקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכו'). יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה בכפוף לאמור בחעיף 8 לעיל.
 - (ד) המחסנים בקומת העמודים יהיו לשימוש כל הדיירים והבניה תבוצע ע"י ועל חשבון הדיירים בכניסה.
 - (ה) התוספות לבניינים ייבנו באבן תלטיש ולפי גבהי הקומות הקיימות, כך שיישמרו המפלחים של הריצפות והתקרות גם בבניה בשלבים שעל פי התכנית.
 - (ו) הפתחים והחלונות יהיו על פי המסומן בנספחי הבינוי 1-5.

- (ז) התוספות לקומות האחרונות תכלולנה פתרון למעקה הגג.
- (ח) מקום שהבקשה להיתר תוגש לחלק מהדירות בלבד ייקבעו התנאים הבאים:
- (1) היתרי הבניה לתוספות הבניה יינתנו בהתאם לשלבים שפורטו לעיל.
 - (2) יש להגיש הצהרת מהנדס וחישוב סטטי המתאים לבנית התוספות בכל הקומות.
 - (3) ציפוי חיצוני של התוספת בחומרי גמר יבוצע לגבי כל חלקי התוספת, כולל קירות משותפים מסדים ועמודים.
 - (4) בנית מעקה בגובה 90 ס"מ בהיקף התוספת מצופה בחומר הגמר של המבנה כולו.
 - (5) לא ינתן היתר לתוספת בניה אלא בתנאי שיוגש מפרט פיתוח כחלק בלתי נפרד מההיתר ויכלול את כל השינויים ותיקון הנזקים בקירות תומכים, גדרות, מדרגות שבילים, קווי ביוב, חשמל, כך שלא ייפגעו זכויות השימוש של השכנים.
 - (6) בכל היתר בניה ייקבע תנאי לפיו חלה על כל דייר חובת שמירה על נקיון המקום וסילוק עודפי בניה ועפר למקומות שתורה לו עיריית ירושלים בתקופת בנית התוספת לדירה.

11. אזור מגורים 1
להלשמה:
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים בטוס שחור הוא אזור מגורים 1 להשלמה וחלות על שטח זה ההוראות של תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1.
- (ב) השטח הנ"ל יוחזר לחלקות הקיימות בצד הצפוני ויהיה חלק בלתי נפרד מהן.

12. ד ר כ י ס:
- תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) הדרכים המסומנות בקווים אלכסוניים בטוס אדום מיועדות לבטול וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ב) ראה סעיף 11 (ב) לעיל.

13. היטל השבחה:
- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבנית המקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג, כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה, בשל אותה המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. ת ש ת י ת:
- 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 עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית 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 לרבות קו מים, קו ביוב, 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.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: המחלקה לתכנון העיר

תאריך: נובמבר 1987.

משרד המניס מחוז ירושלים
 חוק התכנון והתבונה תסכ"ה - 1965

הפקדת תכנית

הועדה המהותית לתכנון ולבניה
 החליטה בישיבתה מיום 14.5.87 - 23.6.87
 לטקד תכנית זו ספסרה 2765

יורם ראש מנהל תכנון

ל... ירושלים
 חוק התכנון והתבונה תסכ"ה - 1965

אשרור תכנית

הועדה המהותית לתכנון ולבניה
 החליטה בישיבתה מיום 24.5.87
 לטקד תכנית זו ספסרה 2765

יורם ראש מנהל תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים

תכנית מס' 2765
 החליטה בישיבתה מיום 15.2.87
 להעביר על אשיר התכנית הנ"ל להעקדה
 על התנאים הכלולים בדו"ח

יורם ראש מנהל העיר