

תכנית מס' 3213

שנוי מס' 28/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
ושנוי מס' 2/82 לתבנית שיכון ציבורי מס' 5/09/2

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3213 שנוי מס' 28/82 לתכנית המתאר  
המקומית לירושלים ושנוי מס' 2/82 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/2  
(להלן: התכנית).

1. שם התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות התכנית), גליון  
אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וכן שני  
גליונות נספחי בינוי ופיחוח כדלקמן:

2. מסמכי התכנית

- (א) גליון אחד של נספח לתוספות סטנדרטיות (להלן: נספח מס' 1).
- (ב) גליון אחד של נספח בינוי ופתוח (להלן: נספח מס' 2).

כל מסמך מן המסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית

כ- 6.0 דונם.

4. שטח התכנית

ירושלים, שכונת עיר גנים רח' הנורית גוש 30439, חלקות 4, 5, 6, 7, 15, 42,  
הכל ע"מ הגבולות המסומנים בכחול על גבי התשריט.

5. סקוט התכנית

- (א) קביעת תוספות לבניה סטנדרטית לפי נספחי הבינוי.
- (ב) קביעת קווי בנין לתוספות.
- (ג) אחוד יחלוקה מאושר.
- (ד) צבולות הפירות חלק מן המצוינים להולכי רגל.

6. מטרות התכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים.  
(להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן  
להוראות שבתכנית מס' 3213 זו.

7. כפיפות לתכנית

הוראותיה קל התכנית מצטרפות לכל האמור ומכל המצויין דן בדכי  
ההוראות שככתב, והן בתשריט וכנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרחע  
שעליה נערך התשריט אם אינם מצוינים במקרא סנתרטיס), וכל עוד  
לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות  
המכילות יוחר.

8. הוראות התכנית

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסדרגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלוקה על שטח זה החודרנות הבאות:

(א) הבניה תהיה כהתאם לנספחי הביטוי 1 ו-2.

(ב) מקום שנקבע בתשריט קו בנין בסיסון קו נקודה בצבע אדום, לא חותר בניה אלא בתנאי שהבניה תבוצע על קו הבנין הנ"ל.

(ג) על מגיש הבקשה להיתר תוספת בניה להציע תוכנית המראה שחרון כולל לכל הבנין, אולם הועדה המקומית תהא רשאית להוציא היתר בניה כפוף לתנאים הבאים:

1) שאכן נבדקה הבקשה להיתר מבחינת תדומתה לאיכות הדיור בדירה עצמה, וכן נבדקו פרטי האדריכלות והקונסטרוקציה בכל הקשור לאפשרויות הביצוע ולהשמעה על הבנין הקיים ועל כל דייריו.

2) שהוצאה ההיתר תהיה בשלבים לפחות עבור מחצית הבנין שבחזית צדדיה אחת (8 דירות ב-4 קומות) ושתהיה בהיתר הבניה התניה שאכן תבוצע כל בנית התוספות הנ"ל בעת ובעונה אחת, הכל בכפוף לכך: שלא יראו בתכנית ערוכה לאפשרות של תוספת בכל דירה ובכל בנין הכלוליים בה, אלא אם רק נתקיימו כל הדרישות והתנאים.

3) שהבניה המבוקשת אינה פוגעת בתנאי התברואה של הדירה הקיימת ודירות סמוכות לה וזאת ע"י שמירה של תנאי האורה ואיורור מהאימים לכל חלקי הדירה.

4) שהבניה המבוקשת משלימה ומשפרת את המראה החיצוני של הבנין וכוללת שיפורים תברואתיים מהאימים בדירה הקיימת וכן מתקן לחליה כביסה ומסתור, פיתוח שטח החצר ובניה גדר אבן בגבולות המגרש.

5) שהבקשה להיתר תוגש על בסיס של מפת מדידה מצביה חתומה ע"י מודד מוסמך ובה מפורט קווי הבנין שנקבעו ע"פ חכנית זו.

6) בבניה התוספות לכוון המדרון ישמש המסד כמחסן או שיפולא ולא חותר בניה עפודים.

ההיתר הבניה יכלול הוראות בדבר בניה קומת המרתף ודירות מסד אחרים באבן.

הועדה המקומית רשאית להחיר שיפור של מחסנים ומקלס בשטח המסד.

7) תנאי נוסף לקבלת היתר בניה הוא שתוכנית המיתוח, תוגש לוועדה ביחד עם הבקשה להיתר בניה עם החתימות לביצוע שתנוסח לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה.

8) תנאי למתן היתרי בניה לבנין שבמגרש חדש מס' 9 א' הוא התקנת המעבר הציבורי החדש להולכי רגל.

9) כל המרפסות חיסגרנה באופן אחיד במתכת וזכוכית ולא כל חומר אחר.

(א) השטח הצבוע בהשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים כשטח שחור הוא שטח מעבר ציבורי להולכי רגל.

10. מעבר ציבורי להולכי רגל:

(ב) חלק מהמעבר הציבורי להולכי רגל מבוסל ובמקומו יהיה המעבר כמסומן על גבי ההשריט כאמור בסעיף 10 (א) לעיל.

(ג) על שטח זה חלה גם הוראה שבסעיף 9 (ג) & לעיל.

הגדר המסומנת בקו צהוב ע"ג ההשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מנישי התכנית ועל השבונם לפני כל בניה בשטח ותבונה מחדש על הגבול החדש של המגרשים ע"י וע"ח מנישי התוכנית.

11. גדר להריסה

בגנות שטוחים תותר חצבת קולטים לדודי שמש כחנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגב או המעקה.

12. קולטי שמש על הגב

הפתרון התכנוני טעון אישור מחנדם העיר.

מיד לאחר אישור התכנית יוכן וירוש ע"י מנישי התוכנית ועל השבונם השריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית זו, שתועבר לביצוע בספרי האחזקה ע"י ועל השבון מנישי התוכנית.

13. ביצוע התכנית

התכנית כוללת בין איתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ב' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בהתייחס ל"ר הועדה המחוזית לרישום 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 ידם לשם רישום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בהשריט.

14. חלוקה חדשה

במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או קו גז ו/או חא ביוב וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי או למגרש בניה, על בעלי הזכויות במקרקעין על השבונם בלבד להעתיק את קו הביוב וקו הגז וקו החשמל וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מחאים שייקבע על ידי עיריית ירושלים, כמו-כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לחקן על השבונם בלבד כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך, לרכות שביל ומדרכה וכד', ולכל מחקן בין על קרקעי ובין חת-קרקעי, לרכות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באוחו שטח. לא ניתן היתר להקמת בנין כשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

15. ח ש ת ה

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יחשא היחיד לבניה במקרקעין ולא תיבנות הקלה ולא יותר שיפוט-תורגו כל צורך. לא יאולם היטל השבחה המגיע אותה עעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. היטל השבחה

