

הערה: התכנית כוונתה
דפי הוראות ג' ו'
אחר שיש תשריט
גליזנות נספח בנוי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3394

שנות מס' 1/83 לתכניות מס' 1024 ו-2117

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

- (1) שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3394, שנוי מס' 1/83 לתכניות מס' 1024 ו-2117 (להלן: התכנית).
- (2) מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- (3) גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- (4) שטח התכנית: 510 מ"ר בקירוב.
- (5) מקום התכנית: ירושלים, 'מרכז העיר, רח' החבצלת מס' 19 ורח' הנביאים מס' 4 גוש 30052 חלקה 88. שטח בין קאורדינטות אורך 275, 132-325, 132 קאורדינטות רוחב 050, 171-100, 171. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- (6) מטרת התכנית: (א) שנוי יעור מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 עם חזית מסחרית.
(ב) הגדלת אחוזי הבניה מ-120% ל-150%.
(ג) הגדלת מספר הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות.
(ד) קביעת בנוי בטוח בהתאם לנספחי בנוי.
- (7) כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר) לרבות הסינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2117, 1024 וכן ההוראות שבתכנית מס' 3394 זו.
- (8) הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות בכתב, וכן בתשריט ובנספח הבנוי (לחוציא פרטי שטח הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, תחולנה בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

(9) הקלה

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 60 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצא 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 תיראה כסטייה ניכרת במשמעותה של פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

(10) אזור מגורים 2 :

השטח הצבוע בצבע כחול הוא אזור מגורים 2. רחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות :

(א) אחוזי הבניה יהיו 150% במקום 120% המאושרים.
(ב) הבניה תהיה בהתאם לנספח בנוי מס' 1
(ג) מספד הקומות יהיה 5 קומות; בתנאי שגובה הבנין לא יעלה על גובה הבנין הסמוך מדרום מערב (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 14.2.84).
(ד) על השטח חלות הוראות סעיף 22 להלן.
(ה) לא יבוצע שלוט על הקירות החיצוניים כבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שלוט, התש"ם - 1980.

(ו) הוראות כלליות לגבי פרטי בנין

- 1) הבניה תהיה כאבן מסוג אבן הבנין הקיים. באם לא קיים בחלקה בנין, תהיה האבן מסוג אבן הבנינים הסמוכים. דוגמת אבן תאושר ע"י מח' התכנון לפני הוצאת היתר בניה.
- 2) סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובזה, תלטיש, דמי או מטבה) ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
- 3) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות, הצלע הקצרה והארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- 4) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומסקוף (קלבות ארוכות).
- 5) מסקופי הפתחים יהיו באבן מסקוף אחת או בקסת במספר אבנים.
- 6) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמסקוף או בקסת יהיה 15 ס"מ לפחות.

- (7) אבן הקודסוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן שבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
- (8) כל כיהול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, כמקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.

- (11) חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריש בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים, לבנין, שיוקם בשטח.
- (12) בנין להריסה: הבנין המותחם בקו צהוב ע"ג התשריש מיועד להריסה ויהרס ע"י בעלי המרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה.
- (13) דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריש.
- (א) השטחים הצבועים בתשריש בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (14) הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"א - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- (15) בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של בעלי הקרקע תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.
- (16) חלוקה חדשה: (א) בתכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"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 תתעוררנה
שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים
הנדרשים על ידו לשם ריגום החלוקה.
החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. (ב)

(17) 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, ובאשור רשויות התכנון.

(18) אנטנות סלולריות ורדיו:
בבנין תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר
הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

(19) סולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לרדיו שמש
תותר בתנאי שיחוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג
או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

(20) היסל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם
להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן
הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא
שולם היסל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל
אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום
בהתאם להוראות החוק.

(21) תשתית
כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז,
ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או תמוד תאורה ו/או
קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות
בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית)
המצויים בגבולות התכנית יבוצעו על ידי בעלי
הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד.
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 כיווץ, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב
 הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות
 להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. לא ינתן
 היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע
 כל האמור בסעיף זה.

תוקף תכנית הבנוי:

(22)

תוקפה של תכנית זו היא 3 שנים בלבד מיום אישורה,
 ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח
 יוחזרו זכויות הבניה-בהתאם לזכויות שהיו קיימות
 קודם אישורה של תכנית מס' 3394 זו.

חתימת בעלי הקרקע ומגיש התכנית יוסף יריד, ת.ז. 108230

רבי עקיבא 18 סל. 232843, מקוד - 94582

מיכאל פופר, אדריכל

חתימת המתכנן

ת.ז. 523808

ת.ד. 1045 סל. 638690, מקוד - 91009

11.5.84

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק הבנוון והבניה השכיח - 1965

אשור תכנית

הועדה המחוזית להכנון ולבניה
 ה ליסה ביטיבתה מיום 5.2.85
 לאשר תכנית זו שמספרה 3394

מנהל תכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק הבנוון והבניה השכיח - 1965

רפ"ד

הועדה המחוזית להכנון ולבניה
 ה ליסה ביטיבתה מיום 11.2.84
 לאשר תכנית זו שמספרה 3394

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק הבנוון והבניה השכיח - 1965

רפ"ד

הועדה המחוזית להכנון ולבניה
 ה ליסה ביטיבתה מיום 11.12.83
 לאשר תכנית זו שמספרה 3394