

הערה: התכנית כוללת...
 דפי הוראות גליון...
 ציור של חשבוני...
 גלויות נספח בפרט

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2138 א'

שנוי מס' 83 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים

נשינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 2138

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 2138 א' שנוי מס' 83 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים ו/או שנוי מס' 1/83 לתכנית מס' 2138 (להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), ו-3 דפי תיקון התכנית מחוזה חלק בלתי נפרד מן התכנית.

3. גבולות התכנית:

הגבולות החיצוניים בתשריט תכנית מס' 2138 המתוארת הוא גבול התכנית.

4. מקור זכויות:

ירושלים, בשכונת שערי חסד: שטח נמצא מדרום לרח' ישראל"ס ממערב לרח' אוסישקין מצפון לרח' חותם הסופר, ומעזרה לרח' דיסקין: שטח כולל את החלקות הבאות:

- גוש 30039 חלקות מ-2 ועד 56 ועד בכלל,
- חלקות מ-66 ועד 96 ועד בכלל,
- חלקות מ-98 ועד 114 ועד בכלל
- חלקות מ-117 ועד 130 ועד בכלל,
- חלקות מ-133 ועד 140 ועד בכלל,
- חלקות מ-183 ועד 184 ועד בכלל,
- חלקות מ-201 ועד 209 ועד בכלל,
- חלקות מ-212 ועד 216 ועד בכלל;
- חלקה 226.

- חלקות מ-229 ועד 231 ועד בכלל
- גוש 130041 חלקות מ-10 ועד 21 ועד בכלל,
- חלקות מ-26 ועד 30 ועד בכלל,
- חלקה 59
- חלקה 89
- חלקות 91 ו-92.

הכל על פי הגבולות שטח התכנית כמסומן בתשריט תכנית מס' 2138.

5. מטרת התכנית:

(א) שנוי הוראות סעיף 7 (א) בהוראות תכנית מס' 2138 ע"י מתן אפשרות לתוספת קומת טגוריס בקומת מסד הקיימת בגובה 1,50 מ' ממפלס הקרקע וכן קביעת הוראות בנוי לקומת גג"ב.

(ב) שנוי הוראות סעיף 7 (ח) 5 בהוראות תכנית מס' 2138 בגין בנית גגות רעפים.

(ג) קביעת הוראות בניה באבן לתוספות בניה ושינויים בהתאמה לשיטות הבניה המסורתית באבן.

(ד) הגדלת שטחי בניה וקביעת הוראות למיקום תוספות הבניה.

6. 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' 2138 וההוראות שבתכנית מס' 2138 א' זו.

(א) אזור מגורים 3 מיוחד הוא כפי שהוגדר בסעיף 7 של הוראות תכנית מס' 2138.

(ב) במקום סעיף 7(א) שבתכנית מס' 2138 יהיה סעיף 7(א) חדש כדלקמן:

7(א) 1) מספר הקומות המירבני בכל בנין לא יעלה על שתי קומות, אולם הבנין שבו קיים קיר חיצוני של מסד גלוי מעל מפלס הקרקע שגובהו אינו פחות מ-1.50 מטר ממפלס הקרקע החיצוני הסמוך לבנין, תותר בשטח המסד בניה למגורים בכפוף לתנאים הבאים:

(א) מידת האורך של הבניה בשטח המסד לא תעלה על 8 מטר מחקיר החיצוני של המסד ולרוחב גבולות החלקה הקיימת.

(ב) הגובה הפנימי במסד לא יעלה על 2,70 מטר נטו.

(ג) עיצוב המפתחים החיצוניים במסד יהיה תואם את צורת חפתהים הקיימים בבנין.

(ד) שטח המסד ישמש למגורים בלבד.

(ה) בתוספת הבניה בשטח המסד לא תותר יחידת מגורים נפרדת, תוספת שטח להרחבת הדירות הקיימות תהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הקיימת בבנין.

2) גובהה הפנימי (נטו) של קומת מגורים, מעל קומת מגורים קיימת לא יעלה על 3,5 מטר.

(ג) במקום סעיף 7(ה) 5 שבתכנית מס' 2138 יהיה סעיף 7(ה) 5 חדש כדלקמן:

כל הגגות יהיו גגות דו-שפועיים מרעפי הימר אדומים, בגוון ובסוג הרעפים המקוריים של השכונה. שיעור שיפוע הגג וגובה החלל הפנימי מתחת לגג הרעפים יהיו זהים לאלה של הגג המקורי כפי שנבנה מלכתחילה. ארגז הרוח מעץ או מרזב הפח של גג הרעפים יהיו צמודים למשקוף פתחי הקומה העליונה, ובהמשך אחד עם זה של גגות שכנים צמודים קיימים. בנית גגות שטוחים או אחרים כל שהם ולא יותר שום שינוי-ראה סעיף 7(ה)8 להלן. תאסר פגיעה כל שהיא בשלמות גג הרעפים, וכך תאסר הקמת מתקן כל שהוא על גג הרעפים.

7(ה)15: הוראות כלליות לגבי פרטי בנין של בנינים חדשים ותוספות (ד)

1) פינות הבנין יבנו מאבני פינת כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ-15 ס"מ והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.

2) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות וארכות)

3) משקופי הפתחים יהיו בקשתות (קמורות או שטוחות) או באבן משקוף קורה אחת דוטביה והכפוף לסעיף 7(ם) 10.

4) עומק האבן בפתחים (במשקוף במזוזה או בקשת) יהיה 15 סמ' לפחות.

5) ארגז הרוח של גג הרעפים יהיה מעץ.

6) חגדר תבנה עם אבני פינה כנ"ל, או לפי הקיים.

7) אבן הקודקוד (קופינג) במעטפת הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית ומסותתת בעובי 3 ס"מ לפחות.

8) לא תותר סגירת מרפסות אלא בזכוכית ומתכת או געץ בלבד ובנג רעפים.

9) מסתודרי כביסה יהיו מעץ או מתכת בלבד.

10) הכיחול יהיה בחיר מגוון האבן או בגוון האבן. במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.

11) כחלק מהבקשה להיתר יצורפו פרטים בקנמ' 1:20 של פרט קצה הגג הקיר והפתח, שבטי פתחים או פיניניים (בחזית חתר ותכנית) קצה מעקה ואבן קופינג, פרט פינת הבנין וכו'.

לא תותר פגיעה ועקירת עציס בשטח התכנית ללא אישור מח' התכנון וייעשו סידורים לשמירה על העציס בשילוב עם הבניה. תכנית שינויים זו תחתם ע"י מח' מהנדס העיר.

(ה) תוספות שטחי הבניה יחיו להרחבת היקף הקיימות ולא תותר הנקפת יחידות דיור.

(א) התוספת תהא בקומת מסד קיימת בגובה 1,5 מ' מעל למפלס חקרקע או בתוספת קומת כפי שטצויין בתכנית.

(ז) שותר יהא לחוסיף בקומת המסד עד לעומק של 8 מ' הכוללת מקלט, שזהו עומק הבנינים המקוריים.

(ח) תותר תוספת בניה בקומת חקרקע ובקומת העליונה, למרחק של 4 מ' ברוטו מקסימום מפני הקיר החיצוני של קיר האבן המקורי. קיר האבן המקורי יקבע בכל מקרה ומקרה על גבי תכנית מדידה מעודכנת בק.מ. 1:250, ע"י הצוות במחלקה לתכנון העיר בהתאם למצב בשטח בכל מקרה ומקרה. סעיף זה בא להגדיר את משמעות המושג "התכנית המקורית של הבנין" כפי שהוא מופיע בסעיפים 7 ב' ו-7 ח' בתקנון תכנית 2138.

8. ה ע ר ח : כל יתר החוראות של תכנית מס' 2138 נשארות בתוקפן.

9. היטל השבחה : (א) חידושה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

חירזם : עיריית ירושלים

המתכנן : המחלקה לתכנון עיר

תאריך : 6/10/83

משרד התכנון והבניה
 פרוק התכנון והבניה גבעתיים 1966
 ת.ד. 2138
 10.4.84
 2138

מס' התכנון והבניה 1966
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1966
 תיקון תכנית
 תועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 7.6.83
 2138
 להפקת תכנית זו שמספרה

עדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים
 2138
 3.2.83
 על אג"ר תכנית הולדת להפקדה
 ירושלים ויכאליס ברום
 יאנון ראש