



מחבר הכתוב - מקומי ירושלים

תכנית מס' 2966

שינוי מס' 1/80 לתכנית מס' 1721

שינוי מס' 1/80 לתכנית מפורטת מס' 828

ושינוי מס' 1/80 לתכנית מס' 2045

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו חיקרא, תכנית מס' 2966, שינוי מס' 1/80 לתכנית מס' 1721, שינוי מס' 1/80 לתכנית מפורטת מס' 828 ושינוי מס' 1/80 לתכנית מס' 2045 (שינוי תכנית מתאר מקומית) כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 4 דפי הוראות וכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית:
95 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית:
ירושלים, סכ' ארנונה, הרחובות רבדיס, בית הערבה, קורא הדורות, לייב יפה.

גוש: 30116

חלקות: 43, 44, 45, 46

גוש: 30119

חלקות: 19, 20, 21, 22, 32, 34, 35, 112.

חלקי חלקות: 23, 24, 25, 33, 37, 113

גוש 30139 כל הגוש פרט לחלקה 53

חלקי חלקות: 132, 133, 134, 135

הכל עמ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
א. קביעת יעוד השטח לאזור מגורים 5 מיוחד שאחוזי הבניה המירביים בו הם 66% בשתי קומות מעל לקומת עמודים.

ב. קביעת יעוד חלקות 43 - 46 בגוש 30116 לאזור מגורים 1 מיוחד שאחוזי הבניה המירביים בו הם 84% בשלוש קומות מעל לקומת עמודים.

ג. קביעת הוראות בניה באזור מגורים 1 מיוחד ובאזור מגורים 5 מיוחד, ובין השאר: קביעת מספר יחידות הדיחה המירבי לבניה בכל קומה ובכל מגרש מגורים שע"ס החסרים קביעת קווי בנין צדדיים לחלקות 82, 83, 130, ו- 131 בגוש 30139 וכיו"ב.

ד. ביסול דרכים קיימות ו/או מאוסרות, הרחבת דרכים וקביעת שבילים ציבוריים להולכי רגל.

ה. איחוד וחלוקה מחדש.

7. כתיבת התכנית:
א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן להוראות שבתכנית 2966, זו, עד כדי אי סחירה ביניהן.

ב. הוראות התכנית מפורטת להלן (להלן: הוראות התכנית) במידה והן מתייחסות לפסטי, בנינים, מרווחים, סטח מינימלי של מגרש, קומת עמודים, סטח הבניה בקומה, מספר הקומות וגבהי בניה הן הוראות מנדטוריות שכותן יפה מהוראות תכנית המתאר ירושלים שהודעה על איטורה פורסמה בילקום הפרסומים מס' 687 מיום 16.7.59.

8. הוראות ותכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שנכתב והן בתשרים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים אם אינם מצויינים במקרא שבחשיריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, תחול בכל מקרה ההוראה המגבילה יותר.

9. מתן הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק וע"פ סעיף 63 (7) לחוק) כי זכויות הבניה שעפ"י התכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל חוספת קומות או חוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי הבניה ושטחי הבניה, או הגדלת מספר יחידות הדיור שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטיה ניכרת משמעותה ע"פ סעיף 1 (1) לחקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית תשכ"ט - 1967).

10. אזור מגורים 5:

השטח הצבוע בתשרים בצבע חול הוא אזור מגורים 5 ויחולו עליו ההוראות תכנית מס' 2045 פרט להוראות בדבר איחוד וחלוקה.

11. אזור מגורים 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשרים בצבע חול עם קוים אלכסוניים על רקע התכנית הוא אזור מגורים 5 מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. אחוזי הבניה המירביים בקומה ה-8 33% ובסך הכל 66% בניה בטחי קומות אשר יחושבו לפי הוראות סעיף 11 לפרק ה' טבלת האזוריים שבחקנון תכנית המתאר המקומית לירושלים (סהודעה על איטורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 687 מיום 16.7.1959) בכסוף לאמור בסעיף 9 לעיל.

ב. מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות מגורים מעל לקומת עמודים, (אין להחיר בניית מגורים ללא קומת עמודים כאמור להלן)

ג. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ' בחנאי שמקלס קומת העמודים היא כמפלס המדרכה הסמוכה או בין סיגוס 30 ס"מ לטלום 10 ס"מ מהגובה המדוד של המדרכה במרכז המגרש ובחנאי שחתך העמוד לא יקטן מ- 30 ס"מ בכל אחת מצלעותיו המנימיות ו- 50 ס"מ בכל אחת מצלעותיו החיצוניות.

ד. המחסנים, המקלס וכיו"ב יהיו מחתת למפלס קומת העמודים ולא יוחרו כל מבני חוץ. כל ההוראות בגין גובהם הפנימי של מחסנים, שטחי מחסנים, חלוקתם של מחסנים לתאים וכיו"ב יחולן הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים.

ה. מספר יחידות הדיור המירבי בכל קומת מגורים לא יעלה על 2 ומספר יחידות הדיור המירבי בכל מגרש לא יעלה על 4 יחסות דיור.

ו. קווי הבנין הצדדיים בחלקות 82, 83, 130 ו- 131 בגוש 30139 יהיו כמסומן בתשריט.

ז. לא תורטנה מרפסות זיזיות.

ח. קירותיהם החיצוניים של הבנינים יהיו בנויים באבן סבעיה מרובעת ומטותתה (אסורה הבניה באבן מנוסרת חלקה).

ט. חחניה באזור מגורים 5 מיוחד תהיה אך ורק בקומת העמודים.

12. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד על רקע מקווקו בקוים אלכסוניים הוא אזור מגורים 1 מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. גחוזי הבניה המירביים בקומה הם 28% ובסה"כ 84% בשלוש קומות אשר יחוטבו למי הוראות סעיף 11 למרק ה' - סבלת האזורים - שבחקנון תכנית המתאר המקומית לירושלים (שהודעה על איטורה פורסמה בילקום הפרסומים מס' 687 מיום 16.7.1959), בכפוף לאמור בסעיף 9 לעיל.

ב. מספר הקומות המיובי הוא שלוש קומות מגורים מעל לקומת עמודים (אין להתיר בנייני מגורים ללא קומת עמודים כאמור להלן).

ג. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ' בחצאי סמפלס קומת העמודים היא סמפלס המדרכה הסמוכה או בין מינוס 30 ס"מ לפלוס 10 ס"מ מהגובה המדוד של המדרכה במרכז המגרסן ובחצאי סחתך העמוד לא יקוץ מ- 30 ס"מ בכל אחת מצלעותיו הפנימיות. ו- 50 ס"מ בכל אחת מצלעותיו החיצוניות.

ד. המחסנים, המקלט וכיו"ב יהיו מחתת למלפס קומת העמודים ולא יותרו כל מבני חוץ. כל ההוראות בגין גובהם הפנימי של מחסנים, טחאי מחסנים, חלוקתם של מחסנים לתאים וכיו"ב יחולו הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים.

ה. מספר יחידות הדיור המירבי בכל קומת מגורים לא יעלה על 2 ומספר יחידות הדיור המירבי בכל מחסן לא יעלה על 6 יחידות דיור.

ו. לא תורשנה מרפסות זיזיות.

ז. קירוריהם החיצוניים של הבנינים יהיו בנויים באבן/טבעית מרובעת ומסותחת (אסורה הבניה באבן מנוסחת חלקה).

13. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חוף מוחחס בקו חום כהה הוא שטח להקמת בניני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לבני שטחים להקמת בניני ציבור. משטח זה ניתן יהיה לבנות מספר בניני ציבור אשר סימוסם יכול להיות לחינוך, לדת וכיו"ב. חגאי להוצאת היחד בניה הוא תכנית בינוי לכלל השטח המיועד לבניני ציבור באזור הועדה המקומית והועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

14. שטח ציבורי/פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לבני שטחים פתוחים ציבוריים.

15. חנייה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה/בהתאם לחקן התניה של עיריית ירושלים.

16. דרכים:

הפגאי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאוסרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. הדרכים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בטוס אדום מיועדים לבטול ויעודם יהיה כמסומן בתשריט.

ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוס סחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

17. הפקעה:

הטסחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחמץ. הפקעה זאת יכול שתעשה ע"י העברה ללא תמורה.

18. בצוע התכנית:

א. סיד עם אשור תכנית זו חוכן תכנית חלוקה לצרכי רשות והיא תועבר לבצוע במסרי האחוז.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות בצוע מדידת החלוקה החדשה בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות לבניה.

19. חלוקה חדשה:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימון ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקמה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בתחומה יו"ר הועדה המחוזית ללכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה טענות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רשום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לסבלת הטסחים שבחשוריס.

20. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליה בטטה התכנית או בטטה הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בחוף הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.

21. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים חוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

22. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים הצבה קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק מינסולציה מחנון הגג או המעקה. בגגות מסופעים תותר הצבה קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המסופע (ללא דודים). המחרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

23. הערב:

הוראות התכנית חלות אך ורק בין אותם מסמכים או פרטים אשר ניתן להם זיהוי במקרא שבחשוריס ע"י ציון הסימן (א); ציונים המופיעים במקרא שבחשוריס ואינם מסומנים ע"י הסימון (א) אינם חלים ואינם מתייחסים לתכנית.

24. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לחילוס בהתאם להוראות החוק.

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הירושלמי
אשור תכנית

המחלקה לתכנון עיר

20/4/89
2966

ממנכ"ל תכנון

היטל השבחה לתכנון ורישום
ירושלים

2966
28,282

מנהל היטל השבחה