



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3364

שינוי מס' 3/83 לתכנית מס' 1138

(שינוי חכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו חקרא תכנית מס' 3364 ושינוי מס' 3/83 לתכנית מס' 1138. (להלן: חכנית).
2. מסמכי התכנית: החכנית כוללת 5 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של חשבים הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: החשבים). כל מסמך ממסמכי חכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו בשלמותה.
3. גבול התכנית: הקו הכחול בחשבים הוא גבול תכנית זו.
4. מקום התכנית: (א.) ירושלים, שכונת חל ארזה
גוש 30080
חלק מחלקה 87
גוש 30101
חלקות: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 47, 48, 49, 51, 81, 82
חלק מחלקה: 76
(ב.) בין קואורדינטות אורך - 170/500 ו - 170/750
ובין קואורדינטות רוחב 133/500 ו - 133/750
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בקו כחול בחשבים.
5. כטח התכנית: 10,2 דונם בקירוב.
6. מטרת התכנית: (א.) 1) שינוי מאזור תעשייה קיימת ואזור לתכנון מחדש לאזור מגורים 2.
2) שינוי חכנית 1138 בנושא חישוב אחוזי הבניה וביסול סעיפים 8,1 א, ב, ג, ד, בהוראות חכנית 1138.
(ב.) אחוד חלקות קיימות וחלוקת האסח למגרשים חדשים לאחר הכרשת שטחים לצרכי צבור. סיעוד הפרטוח מכל חלקה וחלקה הוא 40% מהשטח המקורי של כל חלקה.

(ג) התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות או מאושרות, וביטול דרכים מאושרות.

(ד) קביעת מעבר ציבורי להולכי רגל.

(ה) קביעת הנחיות בינוי כלליות לאזורי מגורים.

(ו) קביעת שטח להשלחה בתכנית המצרנית.

(ז) קביעת הוראות בגין הריסת בנינים.

7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו עזמן לעזמן, נוסף להוראות שבתכנית מס' 1138 ו- 2748 וזאת בנוסף להוראות שבתכנית מס' 3364 זו.

8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האסור ומכל הצוויין הן בדמי ההוראות שבכתב, והן באשריט (להוציא פרטי טפת הרקע שעליה נפרך התשריט באט אינה מצווינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאטר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2:
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחול הם שטחים של אזור מגורים 2 ותחולנה על שטחים אלה כל ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים וכן הוראות תכנית זו, לגבי אזור מגורים 2, בכל מקרה שבו יש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים יחולו ההוראות הכלולות בתכנית זו.

(ב) חישוב אחוזי הבניה בשטחים המיועדים לאזור מגורים 2 יהיה בהתאם לתכנית המתאר המקומית לירושלים, למעט תוספת אחוזי בניה הנובעים מרוחב הדרך ולמעט אחוזי הבניה המירביים שיהיה בתכנית זו עד 110%. שטח דירה מינימלי יהיה 85 מ"ר לרשוטי.

(ג) במגרשים החדשים מס' 55, 60, תותר בניה בקיר טוטהף. אם שני הבנינים אינם נבנים בעת ובעונה אחת יבנה הקיר המשותף של הבנין המוקם ראשון כגמר של אבן טבעית דוגמת הגמר של יתר חזיתותיו הגלויות.

10. הנחיות בינוי כלליות: (א) הבנינים יבנו מאבן טובה או הלטיט והגדרות בחזית הרחוב יבנו מאבן טבעית מרוכבת וחטוחתת.

(ב) גובה הבנינים לא יעלה על 4 קומות ממפלס הקרקע הטבעית, או ממפלס פני הקרקע מסוהיה הכל לפי הנמדד יותר.

(ג) קומת עמודים: לא תורשה הקמת בנינים על קומת עמודים מפולשת, ניתן לנצל חלק מקומת הקרקע לבניה ובפלגד שלא כל הבנין יעמוד על עמודים.

11. הנחיות פרטיות: (א) השטח המסומן באשריט בקויה שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים תדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים, לבנין, (או לבנינים) שיוקם/ו בשטח.

12. שטחים להשלמה ורישום:

- (א.) השטחים המסומנים בחשריט בקוים אלכסוניים שחורים הם שטחים להשלמת התכנון בעתיד.
- (ב.) השטחים שנועדו להשלמת התכנון בעתיד ושסומנו בחשריט במספרים 12, 13 (להלן: "השטחים להשלמה") הם שטחים סיבורפו לחלוקה חדשה במחצית הסמוך לשטח תכנית זו ע"י הכללתו בתחום תכנית מצרנית שמספרה 2748 לחלוקה חדשה בשטח לצרכי ציבור. דהיינו, למרות ששטחים אלה נכללו בתכנית זו הם כלולים גם בתחום התכנית לחלוקה חדשה שמספרה 2748 ושאוטרה בשטח המצרני לשטח תכנית זו.
- (ג.) מקומם הסופי ויעודם של השטחים להשלמה ייקבעו במסגרת התכנית המצרנית לחלוקה חדשה שמספרה 2748, ובלבד שיהא זה ייעוד לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. (להלן: החוק).
- (ד.) השטחים להשלמה יוקנו לעיריית ירושלים במסגרת החלוקה החדשה על פי תכנית זו.

13. בנינים להריסה:

הבנינים המותחמים בקו צהוב ע"ג החשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל השבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה.

14. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בחשריט

- (א.) השטחים הצבועים בחשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב.) השטחים הצבועים בחשריט, בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג.) הדרכים המסומנות בחשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בחשריט.
- (ד.) השטחים הצבועים בחשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

15. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

16. בצוע התכנית:

מיד עם אסור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של בעלי הקרקע (מגיסי התכנית) תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזת על ידי בעלי הקרקע (מגיסי התכנית) ועל חשבונם.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות בצוע מדידת חלוקה חדשה, בטוח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לסט הכללי של החלקות לבניה.

17. חלוקה חדשה:

(א) התכנית 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 כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבחשויים.

18. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בחוף הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאסור רשויות התכנון.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

20. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, בגגות מסופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המסופע (ללא דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אסור מהנדס העיר.

21. שטח עתיקות:

השטח המסומן בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם אגף העתיקות.

(כאמור בהוראות תכנית המתאר).

22. ה ע ר ה :

הוראות התכנית חלות אך ורק על אותם סימנים או פרטים אשר ניתח להם זיהוי במקרא שבחשויים ע"י ציון הסימן (א); ציונים המופיעים במקרא שבחשויים ואינם מסומנים ע"י הסימן (א) אינם חלים ואינם מחייבים לתכנית.

23. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא חינתן הקלה ולא דוחר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבוה להשלום בהתאם להוראות החוק.

24. תשתית:

במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי או למגרש בניה, על בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הביוב וקו הניקוז ותא הביוב וכל המחקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים שייקבע על ידי עיריית ירושלים כמו-כן אחראי בעלי הזכויות במקרקעין להקן על חשבונם בלבד כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך, לרבות שביל ומדרכה וכד", ולכל מחקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח. לא גילתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

היוזום: עיריית ירושלים
 המחכנן: המחלקה לתכנון העיר
 תאריך: 4.3.84

משרד המרחב והתשתיות
 יק"מ תכנון והנדסה תשכ"ח-1967

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 התליטה בשיבתה ביום 25.9.84
 לערך תכנית נן שמספרה 3364

יו"ר הוועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 תכנית ת.ע. מסודרת מס' 3364
 יומה בשיבתה סיום 20.5.84
 אשור התכנית ת.ע. חוקף

ראש

