

1-4901

7 (הערה: התכנית כוללת דפי הוראות גליון 3 אחר של תשריט ו גליונות נספח בנוי)

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3188

שנוי מס' 17/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.

(התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 3188 שנוי מס' 17/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500 (להלן התשריט) 3 נספחים בק.מ. 1:500 ואחרים כמפורט להלן:
(1) נספח בינוי רעיוני (להלן: נספח 1).
(2) נספח חזיתות לשמור (להלן: נספח 2).
(3) נספח עקרונות עזוב (להלן: נספח 3).
להבהרה בלבד.
3. גבולות התכנית:
4. שטח התכנית:
5. מקום התכנית:
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
18 דונם בקרוב.
ירושלים, שכונת מורשה, שטח בין הרחובות הלני המלכה, נתן הנביא ודניאל, בגוש 30053 חלקות 39-50, 59-61, 55-57, 80, 86, 87, 91, 92 וחלק מחלקה 96 וגוש 30054 חלקות 77-80 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
(א) שנוי יעוד של חלקים מהתכנית מאזור מגורים 3 ליעודים הבאים:
- אזור מגורים מיוחד לשמור
- שטח לבנין צבורי
- שטח צבורי פתוח
(ב) התווית מעבר צבורי להולכי רגל
(ג) התווית דרך חדשה
(ד) אחוד וחלוקה חדשה
(ה) קביעת קווי בנין
(ו) קביעת זכויות בניה
(ז) קביעת עקרונות שימור
7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלוח ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה, שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית מס' 3188 זו.

תכנית זו מתחמקת

25 - למכתב שבפרט

7.8.83 - מיום

8. הקלה

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפטריוות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל חוספת קומות או חוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת ומטמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) חשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבנוי (להופיא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות ביותר.

10. אזור מגורים

פיוחד לסמור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עפ פסים אדומים הוא אזור מגורים פיוחד לשמור וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א). קווי הבנין בחלקות בהם קיימים בנינים יהיו לפי קווי הבנין של הבנין עצמו.
- (ב). גובה הבנינים יהיה כמוסיע בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3.
- (ג). קווי הבנין לבנינים חדשים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד). בנינים קיימים יהיו בגובה הקיים. חוספת קומות מותרת (לפי אזור מגורים 3) כאשר קומה חדשה תהיה בגובה שלא יעלה מעל 3.0 מ⁰.
- (ה). אחוזי בניה יהיו 90% בהתאם למותר באזור מגורים 3.
- (ו). זכויות הבניה שעפ"י תכנית זו ממצות את כל הזכויות במתחם וכל חוספת תהיה כפופה לסעיף 8 לעיל.
- (ז). יודגש כי מסמך יח⁰ הדיור יהיו בהתאם לטבלה שבהמשך.
- (ח). עקרונות העצוב כללית - ראה נספת מס⁰ 3.
- (ט). חמרים - חוספת לבנינים קיימים יבנו באבן תואמת לאבן הקיימת, הן מבחינת הגוון והן מבחינת הסחוח.
- בנינים חדשים יבנו מאבן מסותחת "תלטיס" או "חאמלי"
- אבני פינות הבנין יהיו משולכות בעומק מינימלי של 15 ס"מ.
- עבודות הנגרות והמסגרות יעשו מעץ או ברזל בלבד (לא אלומיניום).

(י). פתחים - חשפי החלונות ("קלבות וזרקוח") יהיו בעומק מינימלי של 14 ס"מ.

- החלונות יהיו בפרופורציה אנכית של $2/3$ עד $1/2$.
(יא). פתוח שטח - הרצופים יהיו מאבן (לא פראית ולא מנוסרת חלקה).

(יב). גג - גגות רעפים יהיו מחרס וללא ארגזי רוח, וללא גמלוניים מאבן מעל 1 קומה.

(יג). זווית גג הרעפים תהיה 22-30 מעלות.

(יד). בניין לשמור - הבניין בגוש 30053 חלקה 80 (ישנה) הנו לשמור ועליו יחולו ההוראות הבאות:

- לא תותר חוספת מעל הגג הקיים.

- לא יותרו שנויים בחזית המערבית והמזרחית (מלבד

החדרת מדרגות הכניסה לבניין).

- פתחים בחזיחות הדרומית והצפונית יאושרו לאחר הנחיות מהנדס העיר.

(טו). מאחר ובשטח קיימים קווי ביוב וניקוז עם תעלות טורקיות

יסנות, כל בקשה להיתר בניה תתואם קודם הגשתה עם אגף

הביוב שלייד המחלקה לשרותי הנדסה וכפוף להודעת סעיף

24 להלן.

מס' קומות סופי	מס' קומות קלימות	מס' יח"ד לתוספת	מס' יח"ד קלים	מס' מגרש חדש או חלקה קיימת	מס' גוש וחלקה
					גוש 30054
3	3	0	6	77	77
2 מרתף	2 מרתף	1	6	78	78
2 מרתף	2 מרתף	0	7	79	79
2 מרתף	2 מרתף	1	4	80	80
		16	171		סה"כ
		187			

11. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור.

השמוש בשטח זה הוא: גן ילדים, ביכנ"ס או בהתאם לאשור הועדות. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

12. חזית מסחרית:

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

13. שטח ציבורי פתוח:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה לבנין שיוקם בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים: הוראה זו לא תחול על תוספת לבנינים קיימים.

14. חניה פרטית:

הבנינים המותחמים בקו צהוב ע"ג התשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם לפני כל בניה בשטח.

15. בנין להריסה:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

16. דרכים:

(א). השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.

(ב). השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסונים בטוש שחור הם מעברים להולכי רגל.

(ג). רח' דניאל יתוכנן כרחוב מגורים משולב כמופיע בנספח בנוי מס' (1).

17. בצוע התכנית:

(א) לאחר אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזת ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ב). הכנת תכנית החלוקה לצרכי רשום וכצוע הרשום בספרי האחוזת אינם מהווים תנאי למתן היתרי בניה (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 20.11.85).

18. חלוקה חדשה:

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 הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רשום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין

תכנית זר מת'חסות
למחזור מוכרז
מס' 243
מס' 278

אגב בקורה המסמכים הנדרשים על ידם לשם רשום החלוקה.
 החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבחשבים.
 19. אנסנה סלויזיה ורדינו: ככל בנין או קבוצה בניינים חוכן אנסנה מרכזים אחת
 בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כל שהיא.
 כגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי
 שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון חגג או המעקה, כגגות
 משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו
 צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

20. קולטי שמש על הגג

הפירוץ התכנוני סעון אשור מהנדס העיר.

החזית המסומנת על גבי החשבים בקו אדום היא חזית לשמור
 לא נתן יהיה להוסיף שטחים חדשים ולסגור ישנים, באיך יש
 להחזיר את החזית למצבה המקורי, נתן יהיה לעשות פתחים בגג
 חרעיים.

21. חזית לשמור

הגדרות המסומנות ע"ג החשבים בקו אדום מיועדות לשמור,
 אסור להרסן ויש להשליטן, אלא בקטעים מסומנים.
 פתחים נוספים יעשו בצורה שער אבן.

22. גדרות לשמור

הקצים המסומנים בצבע אדום מיועדים לשמור ואין לעקדם.
 (א) השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה ויופקעו
 ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה
 תשכ"ח - 1965.

23. קצים לשמור

24. הפקעה

(ב) הישוב החשבות לצרכי ציבור יהיה מהשטח הכולל של
 תכנית מט' 2090.

25. היסל השבחה

(א) חזרתה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היסר בנים במקרקעין ולא חינתן הקלה ולא יותר
 שימוש חורג כל עוד לא שולם היסל ההשבחה המגיע אותה
 טעה בשל אותם מקרקעין, או שנחנה ערבות לחלוטם בהתאם
 להוראות החוק.

26. חשתי 18

במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או חא ביוב
 וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי או למגרש בניה, על בעלי
 הזכויות במקרקעין על תשובנם בלבד להעתיק את קו הביוב וקו
 הניקוז וחא הביוב וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם
 למקום מחאיט שיקבע על ידי עיריית ירושלים, כמו-כן אחראי
 בעלי הזכויות במקרקעין לחקן על תשובנו 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, הגומאים באותו שטח, לא ניתן היסר
 להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוטח כל האסור בשטח
 זה.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור
 בהוראות תכנית המתאר).

27. שטח עתיקות

חתימות:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן-יהודה 34, ירושלים, 94583

אין לנו התנגדות ביחס לקניין הנ"ל...
ליוחס התנגדות או לעל בעל זכויות אחר...
הודאה בקיום התנגדות...
הפרתו ע"י מי שרכש...
בל זכות אחרת...
מנהל מקרקעי ישראל
מתנו ירושלים

08 יולי 1983

מגיש התנגדות: משרד הבינוי והשכון - רח' בן-יהודה 23, ירושלים, 94624

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
2-1-07-1983

רד הפגים מחוז ירושלים
ההכנון והכניה תשכ"ה - 1965
משרד חכנית
גדה המזרחית להכנון ולכניה
20.11.84
כישיתתה כיום
3188
מפקיד חכנית זו שמספרה
יו"ר הועדה
הכנון

המחכנון ד. גובנהיים/א. בלוך - אדריכלים ומתכנני ערים.
רח' עמק רפאים 10, ירושלים, 93105, טל' 02-690103.

21.8.83

משרד הבינוי והשיכון
חוק הבינוי והכניה תשכ"ה - 1965
[]
המפקיד חכנית זו שמספרה
15.3.83
3188

הועדה המקומית להכנון ולכניה
ירושלים
3188
5.9.82
יושנ ראש