

התכנית כוללת 6 דפי הוראות גליון אחר שי תשריט 10 גליונות נספח-בנוי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3201

שינוי מס' 1/82 לתכנית מס' 1138

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 3201, שינוי מס' 1/82 לתכנית מס' 1138 (להלן: התכנית). כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך ב ק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), ו- 10 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח הערוכים ב ק.מ. 1:100 כמפורט להלן:
 - תכנית תוספות לבנינים א-ב-ג (להלן: נספח מס' 1)
 - תכנית תוספות לבנין ד (להלן: נספח מס' 2)
 - תכנית תוספות לבנין ה (להלן: נספח מס' 3)
 - תכנית תוספות לבנין ו (להלן: נספח מס' 4)
 - תכנית תוספות לבנין ז (להלן: נספח מס' 5)
 - תכנית תוספות לבנין ח (להלן: נספח מס' 6)
 - תכנית תוספות לבנין ט (להלן: נספח מס' 7)
 - תכנית תוספות לבנינים י, יא, יב, יג, יד, יו, יז, יח, יט, כ (להלן: נספח מס' 8)
 - תכנית תוספות לבנין י"א (להלן: נספח מס' 9)
 - תכנית תוספות לבנין י"ב (להלן: נספח מס' 10)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית כשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול תכנית זו.
 4. שטח התכנית: כ- 16 דונם.
 5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת תל ארזה, שטח בין הרחובות אלקנה, חנה, עלי הכהן ורח' ירמיהו. גוש 30079 חלקות מס' 7, 68-71, 74-84, 120, וחלק מחלקה 126.
- הכל לפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד, התווית מעבר ציבורי להולכי רגל, הרחבת דרך ציבורית, קביעת הוראות בגין מעבר ציבורי קיים באזור מגורים.
- (ב) ביטול קטעים מדרכים קיימות ומאשרות.
- (ג) קביעת קווי בניה ושטחי בניה לתוספות עבור הכנינים הקיימים.
- (ד) קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- (ה) קביעת בינוי בהתאם לנספחי בינוי.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן; תכנית המתאר) לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות הוראות שבתכנית מס' 3201 זו.

8. הקלה:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הכינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות כגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת ממשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. הוראות התכנית:

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

10. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים ברקע התכנית הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) היקף שטחי הבניה לתוספות בבנינים קיימים שבתכנית, הינם פועל יוצא של תכנית הבינוי (על פי נספחי הכנוי מס' 1-10).
- (ב) בניה תוספות לבנין קיים תהיה לפי קוי הכנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ולפי נספח הכינוי מס' 1-10.
- (ג) מרפסות ומרפסות סוכה חדשות לדירות, תתיינה בתחום קוי הכנין המסומנים בתשריט. דרוגס או מיקומם בקומות השונות יהיה לפי נספחי הבינוי מס' 1-10.

- (ד) תותר הוצאת ההיתר בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג' על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו..). יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.
- (ה) בנית תוספת לבנין חיבנה בכל מקרה על מסד אטום עד פני הקרקע, אלא אם כן נאמר אחרת בהוראות המיוחדות ובנספחים.
- (ו) במידה ונוצר חלל בתחום בנית התוספת ומתחת לרצפת הקומה התחתונה, עקב שיפועים בקרקע ובתנאי השטח, רשאית הועדה המקומית לאשר בהם מחסנים כחלק מהרכוש המשותף ובתנאי שהגובה המקסימלי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ', הכל עפ"י נספחי הבינוי.
- (ז) התוספות למבנה יבנו לפי גבהי הקומות הקיימות, כך שישמרו המפלסים של הריצפות והתקרות גם בבניה בשלבים שעל פי התכנית.
- (ח) ציפוי הקירות החיצוניים של התוספות יהיה לפי החומר הקיים בבנינים ובהתאם לנספחים ולהוראות המיוחדות.
- (ט) ניתן לאפשר שינוי בצכנון המרפסות מבלי ששינוי זה יפגע בחזיתות המתוכננות של הבנינים וכל זאת באישור הועדה המקומית והמחוזית.

11. הוראות מיוחדות:

(א) הוראות מיוחדות לנספחים מס' 1, 2, 3, 4: (בנינים א, ב, ג, ד, ה, ו)

1) חומר הבניה יהיה כדוגמת הכנין הקיים; ציפוי כפלטות גרנוליט לפי הגדלים והמורולים הקיימים, פוגות, סוג, גודל וגוון האגרנט.

2) המרפסות יבנו בהתאם למפורט בנספחים.

3) בתוספות לבנינים א, ב, ג, יופיעו קורות בטון חשוף אופקיות, כל קומה כדוגמת הקיים.

4) לבנינים ד, ה, ו, בדירות האמצעיות, לא תותר בנית התוספת הדרומית המסומנת באות E אלא אם כן ייבנו באותה עת לכל שתי דירות סמוכות בקומה.

(ב) הוראות מיוחדות לנספח מס' 5: (בנין ז)

1) התוספות יבנו בציפוי אבן כולל מסד הכנין כדוגמת הבניה הקיימת, אבן בהתאמה ל: גוון קיים, גבהי שורות האבן קיימות וסוג הסיתות (טובזה).

2) המרפסות יהיו מצופות באבן נסורה ע"פ המופיע בנספח.

3) התוספת הקיימת המסומנת באות F תהרס עד גבול המגרש וחצופה אבן לפי הנאמר בסעיף 1. והוראות הנספח, ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה אשר התוספת נמצאת כבעלותו, על חשבונו ולפני תחילת כל בניה בשטח. 4/..

(ג) הוראות מיוחדות לנספחים מס' 6-10: (בנינים ח, ט, י, י"א, י"ב, י"ג)

- (1) סוג הסיח בחוספת יהיה סיח אקרילי בהתזה בגוון הבנין הקיים ובאותה סקסטורה.
- (2) הרחבת מרפסות בקומה 2 מעל הכניסה לחדרי המדרגות, לא תותר אלא בתנאי שהרחבה תבוצע כו זמנית לשתי דירות סמוכות.
- (3) המרפסות יבנו בהתאם למסומן בנספח.
- (4) בבנין ח', בגינת התוספות תהיה מעל קומה מפולשת (קומת עמודים) ע"פ המופיע בנספח מס' 6.

12. תנאים להוצאת היתר: (א) מקום שתבקשה להיתר תוגש לחלק מהדירות בלבד, יקבעו התנאים הבאים:

- (1) היתרי בניה לתוספות הבניה ינתנו בהתאם לשלבים שפורטו בסעיף 10 לעילעיל.
- (2) יש להגיש הצהרת מהנדס וחישוב סטטי המתאים לבניית התוספות בכל המקומות.
- (3) ציפוי חיצוני של התוספת בחומרי גמר יבוצע לגבי כל חלקי התוספת, כולל קירות משותפים ומסדיים.
- (4) בנית מעקה בגובה 90 ס"מ בתיקף התוספת, מצופת בחומר הגמר של המכנה כולו.
- (5) בבנינים א, ב, ג, לא ינתן היתר לבניית תוספת לדירות באגף הדרומי של הבנין, לפני מתן היתר בניה לתוספת באגף הצפוני באותו צד של הבנין לגבי הוגשת הבקשה, ללא הסכמת הדיירים באגף הצפוני.

(ב) פיתוח שטח:

- (1) לא ינתן היתר לתוספת בניה אלא בתנאי שיוגש מפרט פיתוח כחלק בלתי נפרד מההיתר ויכלול את כל השינויים בשטח הנגרמים עקב פעולות הבניה. על מגיש הבקשה לבצע על חשבונו את כל השינויים ולתקן את כל הנזקים ב: קירות תומכים, גדרות, מדרגות, שבילים, קוי ביוב, חשמל, כך שלא יפגעו זכויות השימוש החקין של השכנים.

(2) הזזת הגדר מצפון לבנין כי וביטול חלק מהדרך הקיימת
תתאפשר רק כתנאי שתבוצע הרחבת הדרך ע"פ התנאי המסומן
בתשריט.

13. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן ורחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים של דרכים

ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום, הם שטחים המיועדים

להרחבת דרך קיימת.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט כקווים אלכסוניים בטוש אדום,

מיועדות לביטול ויעודם יהיה כמסומן בתשריט.

(ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים

בטוש שחור, הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

14. מעבר ציבורי קיים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים בטוש שחור,

הם מעברים ציבוריים קיימים להולכי רגל, ויותר שמוש בהם ללא

הגבלת זמן ולא תותר סגירתם.

15. בנין וגדר להריסה:

הבנינים המותחמים בקו צהוב והגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט,

מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה אשר תמכנה

גמצא בבעלותו, על חשבונו ולפני תחילת כל בניה בשטח.

16. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה ויופקעו ע"י

הועדה המקומית, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965.

17. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה המקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר

שימוש חורג, כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה,

כשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם

להוראות החוק.

18. תשתית:

"כל עבודות התשתית לרכות קו כיוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוב

ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיות תאורה

וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות

התשתית) המצויים בגבולות התכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות

במקרקעין על חשבונם בלבד.
 כעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל
 המתקנים וחאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי
 עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על
 חשבונו בלבד, כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על
 קרקעי ובין חת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון
 וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינחו כתב התחייבות להנחת
 דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
 לא ינחו היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל
 האמור בסעיף זה."

מגיש התכנית:

עיריית ירושלים, המחלקה לתיכנון עיר.

המתכנן:

ר.א.ה. אדריכלים ומתכנני ערים
 רכס - ש. אשכנז - א. הלוי
 רחם 22, ירושלים 93109, סל: 635399
 דרך בית לחם 22, ירושלים 93109, סל: 635399

חתימות:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

להפקיד תכנית זו

27.9.83
3201

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 החליטה בישיבתה מיום 5.7.1985 -
 לאשר תכנית זו שמספרה 3201
 יו"ר הועדה סגן"ל תכנון

תוספת הפקטנטית לתכנון ולבניה
 ירושלים

3201

19.6.83

יושב ראש

מנהל העיר