

7	התכנית כוללת:
2	דפי הוראות גליון
	אחרי של תשריט
	גליתות נספח בנוי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3156

שנוי מס' 1/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שנוי מס' 1/82 לתכנית שכון ציבורי מס' 5/08/3

ושנוי מס' 1/82 לתכנית מס' 2169

1. שם התכנית

תכנית זאת תקרא תכנית מס' 3156 שנוי מס' 1/82 לתכנית מתאר המקומית לירושלים, שנוי מס' 1/82 לתכנית שכון צבורי מס' 5/08/3 ושנוי מס' 1/82 לתכנית מס' 2169 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט), וכן שני נספחי בינוי כמפורט להלן:

- (א) גליון אחד של תכנית בנוי לתוספות סטנדרטיות טיפוסים מס' א-ז הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
- (ב) גליון אחד של תכנית בנוי לתוספת מצומצמת בטפוסים א-ז הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 2).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה את התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ-9,000 מ"ר.

5. מקום התכנית

ירושלים, קרית יובל, שטח בין רח' מאיר אבנר לבין רח' ברזיל, גוט מס' 30407 חלקות 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 93, 94, 95, 96, 97.

שטח בין קוארדינטות אורך 130,400-130,600 לבין קוארדינטות רוחב 166,400-166,550.

הכל על פי הגבולות המסומנות בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

קביעת תכנית להרחבת הדירות הקיימות, לשיפור הבניינים וסביבתם הקרובה, ולפיתוחה ושיקומה של השכונה על-ידי:

- (א) קביעת קווי בנין להרחבות הבניה בכל אחד מן הבניינים שבתכנית
- (ב) קביעת אופיו הסופי של המתחם לאחר בנית התוספות על-

ידי קביעת חזיתות אחידות מחייבות לכל התוספות לפי טיפוסייהן ולפי נספחי הבינוי.

(ג) קביעת גודל תוספות הבניה המקסימלי ואופן ביצוען.

(ד) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המחאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המחאר), לרבות השינויים שאושרו בה מזמן לזמן, וכן הוראות תכנית מס' 3156 זו.

8. איזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא איזור מגורים מיוחד. על שטח זה יחולו ההוראות הבאות:

(א) קווי הבנין יהיו בהתאם למסמון בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ולפי מידות התוספת הגדולה של כל טפוס שבנספחי הבנוי מס' 1, 2.

(ב) תוספות הבניה יבוצעו בכל בנין בהתאם לטפוסים המסומנים בתשריט והמפורטים בנספח הבינוי. היקפה החיצוני של כל תוספת יהיה לפי המידות המפורטות בנספחי הבינוי מס' 1 ו-2. מידות אלו הן מפני קיר המבנה הקיים ועד לפני הקיר החיצוניים של התוספת, וכוללות את כל עובי הקיר של התוספת, לרבות האבן וקיר הבידוד.

חישוב שטח התוספת יעשה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

(ג) תוספת הבניה תותר בעמודות שלמות בפינות בנינים בלבד. לא תותר כל תוספת בניה, אלא אם כן התחייבו כל הדיירים בכל הקומות לבנות את התוספת בעת ובעונה אחת בשלמותה מן המסד ועד הגג.

כל אחד מן הבעלים והמחזיקים של כל העמודה יהיה אחראי לביצועה בפועל של כל העמודה.

(ד) התוספת המסומנת בנספח מס' 1 היא המחייבת, ואולם מקום שבעלי הזכויות בעמודה שלימה יבקשו לבנות תוספת קטנה מן ההיקף שצויין בנספח לא תותר הבניה, אלא בהתאם

לתוספת שנקבעה בנספח מס' 2 לגבי כל אחד מטיפוסי התוספות.

בחירת התוספת הקטנה בשלב ראשון תאפשר מעבר לבניית התוספת הגדולה בעתיד, בתנאי שגם זו תבנה בהתאם לנספחי הבינוי. התוספת המצויינת בנספח מס' 1 ממצה את הבניה המותרת במסגרת התכנית.

(ה) חזיתות התוספות המפורטות בנספחי הבינוי מס' 1 ו-2 הן חזיתות מחייזות. חזיתות אלו יבנו בהתאם למפורט בנספחי הבינוי לאבי כל אחד מטיפוסי התוספות, לרבות מיקום וגודל הפתחים, המרחקים ביניהם וכן החומרים המצויינים על גביהן וגגות רעפים. שינוי בחזיתות יעשה רק כתוצאה מקיום הוראת החזיתות ללא פתחים. במקרה כזה יהיו הפתחים בחזית ניצבת באותו גודל, אך בשינוי מספר או מקום. בכל מקרה יהיו החלונות מסודרים בשורה אנכית וזהים בגודלם בכל הקומות.

התוספות יבנו בצפוי אבן טבעית מסותתת ורבועית על כל פניהן, לרבות מסדים. במקום בו נדרש על פי הנספחים יצופה גם חלק מקיר הבניין הקיים באותה אבן, על מנת לקבל צורה שלימה לתוספת.

(ו) החזיתות המסומנות בקו שחור לאורכן בתשריט הן חזיתות ללא פתחים. לא יותרו בהן פתחים מכל סוג שהוא.

(ז) בתוספות בחזית הפונה אל המדרון יבנו המסדים כקירות מלאים. חללים אשר יוצרו בקומת המסד יותרו לשימוש כמחסנים, במסגרת מגבלות תכנית המתאר למחסנים. בשום מקרה לא תותר בנית עמודים כתמיכה לתוספת, אלא קירות בלבד. בקירות המסד יותרו חלונות לכל אחד מן המחסנים, בתנאי שגודל כל חלון לא יעלה על 50 x 50 ס"מ.

(ח) בקומות העליונות יהיו תוספות הבניה מקורות בגגות רעפים רבועיים כמתואר בנספחי הבינוי ובתשריט. שיפועו המקסימלי של הגג המותר נקבע כ-30 מעלות. כמצויין בנספחים, לא יותר שינוי בצורת הגג. הגגות יקורו ברעפי

חימר. לא יותר שימוש בכל חומר אחר לקרוי. לא תותר התקנת קולטי שמש על גגות הרעפים. פניו העליונים של הגג החדש שיוצר וכן הגג השטוח יהיו רכוש משותף.

(ט) תוספות קיימות המסומנות בתשריט בקו צהוב הן תוספות בניה קיימות המיועדות להריסה. הריסתן תהווה תנאי מוקדם לקבלת היתר לבנות העמודה, כאמור בסעיף 9 ג' לעיל.

(י) דודי שמש יותקנו על גבי הגגות הקיימים מחוץ לשטח גגות הרעפים. יש לסמן את מיקומן ואופן התקנתם בבקשה להיתר הרעפים. יש לסמן את מיקומם ואופן התקנתם בבקשה להיתר בניה. מסתורי כביסה יותקנו בהתאם למצויין בנספחי הבנוי לגבי כל טפוס של תוספת, ויבוצעו בהתאם לפרטים שבנספח הבנוי.

(יא) 1) תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה היא העברת תכניות מפורטות של צנרת התשתית לאישור הגורמים המוסמכים בעיריה.

2) תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכניות פיתוח של החצר הצמודה לתוספת הנבנית בקני"מ 1:100 המראה פתרון הקירות התומכים, המדרגות, מסתורי גז והריצוף לאחר השלמת הבניה.

3) תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה הוא התחייבות שתנתן על ידי מבקשי היתרי בניה להרוס התוספות הקיימות, המסומנות בקו צהוב על גבי התשריט, לפני כל התחלת עבודות בניה.

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.

9. דרכים

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומקווקו בקווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

(ב) שטח החניה המסומנת בקווים אלכסוניים בטוש אדום הוא שטח חניה מבוטלת וייעודו יהיה כמסומן בתשריט.

10. ביצוע התכנית

(א) מיד אם אישור תוכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצורכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה.

(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות לבניה.

11. חלוקה חדשה

התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה על-פי סימון ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של תוכנית זו יועברו שני העתקים של התכנית, בחתימת הוועדה המחוזית, לשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות על-ידי רשם המקרקעין, אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לגבולות וטבלאות השטחים שבתשריט.

12. אנטנות
טלוויזיה ורדיו

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

13. קולטי שמש
על הגג

(א) בגגות שטוחים קיימים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. לא תותר הצבת קולטים בגגות המשופעים.

(ב) העברת קולטי השמש ואנטנות טלוויזיה אל הגגות השטוחים תעשה על חשבון הבונה.

(ג) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. הפקעה

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

15. היטל השבחה

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תנתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה

שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה עברות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית

במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב וכדומה בשטח המיועד להרבת הבניינים, על בעליה זכויות בשטח זה, ועל חשבונם בלבד, להעתיק את קו הביוב וקו הניקוז ותא הביוב וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם לקיום מתאים שיקבע לאחר אישור התוכניות, לפי סעיף 9 (א) לעיל, על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות בשטח לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך, לרבות שבילים להולכי רגל, מדרכות, מדרגות, קירות תומכים וכדומה ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. לא ינתן היתר להרחבת הבניין בשטח אלא לאחר שהתחייבו הדיירים לבצע כל האמור בסעיף זה.

הירוזם:

עירית ירושלים

המתכנן:

קולקר, קולקר, אפשטיין - אדריכלים

רח' האר"י 1, ירושלים 92385

טלפון 635992

תאריך:

קולקר-קולקר-אפשטיין
אדריכלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק-ההכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשור תכנית

הועדה המחוזית להכנון ולבניה
9/7/85
החליטה בישיבתה מיום
3150
לאשר תכנית זו שבספרה
יו"ר הועדה
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק ההכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית להכנון ולבניה
25.9.85
החליטה בישיבתה מיום
3156
להפקיד תכנית זו שבספרה
יו"ר הועדה
סמנכ"ל תכנון

הועדה הסקסמית לתכנון ולבניה
ירושלים

3156
11.3.84
החליטה בישיבתה מיום
התכנית הודו להפקדה
יו"ר הועדה
סמנכ"ל תכנון

24/4/85