



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3146

שינוי מס' 1/82 לתכניות מס' 1358, 2139 א'

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3146 שנוי מס' 1/82 לתכניות מס' 1358, 2139 א' (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:625 (להלן: התשריט), 3 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

א. גליון אחד של נספח בינוי בקנ"מ 1:100 לבנין שיוקם במגרש 62 בגוש 30103 (להלן: נספח מס' 1).

ב. גליון אחד של נספח בינוי בקנ"מ 1:100 לבנין שיוקם במגרש מס' 56+57 בגוש 30103 (להלן: נספח מס' 2).

ג. גליון אחד של נספח בינוי בקנ"מ 1:200 לבנינים שיוקמו במגרש מס' 61 א' בגוש 30103 (להלן: נספח מס' 3).

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

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

4. שטח התכנית: 4,600 מ"ר בקירוב.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' הבוכרים, רח' אבינודב, גוש 30103 חלקות 55, 56, 57, 62, 63, 64, 65, 69 וחלקי חלקות 61, 70, 75.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. קביעת בינוי למגורים והוראות עיצוב בהתאם לסעיף 9 בתכנית 2139 א'.

ב. שינוי הוראות סעיף 9.5 בתכנית 2139 א' וסעיף 16 ד' בתכנית 1358: זכויות הבניה בשטח התכנית יחושבו לפי 60% משטח המקורי של החלקות כמפורט בטבלת זכויות הבניה שבתשריט. פרט למגרש מס' 61 בגוש 30103 שזכויות הבניה הכוללות יהיו 2050 מ"ר.

ג. שינוי לתכנית 1358 - שינוי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך ציבורית.

ד. הקמת בית כנסת באזור מגורים 3 מיוחד (במגרש מס' 61 א').

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות 1358 ו-2139 א', וההוראות שבתכנית מס' 3146 זו.

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

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדמי ההוראות שבכתב, והן בחשרים ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך בחשרים באם אינם מצויינים במקרא שבחשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בחשרים בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3. וכן ההוראות הבאות:

א. זכויות הבניה בשטח התכנית תהיינה בהתאם למפורט בסבלת זכויות הבניה שבחשרים ומבלי להתחשב בשטח המדוד של המגרשים שהוא במציאות קטן יותר מ- 60% משטחם המקורי.

ב. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בחשרים בקו נקודה בטוש אדום, תהכך גמישות בקוי הבנין האחוריים והצדדיים, בתנאי שלא יחרגו מהוראות תכנית המתאר, ותוך הרגשה שמירת החצר הטנימית. במסגרת קוי בנין אלו ניתן לבנות מרפסות סוכה אולם לא תותרנה כל מרפסות זיזיות. קוי הבנין בחזיתות לאורך הרחובות יהיו מחייבים רק במגרש מס' 61 א' תותרנה מרפסות סוכה. צי"ב.

1.ג. במגרשים 62^ב ו- 65 תהיה בניה בקיר משותף

2.ג. במגרשים 63^ב ו- 64 תהיה בניה בקיר משותף.

3.ג. במגרשים אלו ניתן יהיה לבנות בשלבים כאשר בבנין הראשון שייבנה יצופה הקיר המשותף באבן, גמלון גג הרעפים הגבוה יותר בקיר המשותף יצופה אבן.

4.ג. במגרש מס' 61 תותר בניה בנין מגורים וכן בנין בית כנסת ע"פ נספח מס' 1.

ד. במגרשים 55^ב, 62, 63, 64, 65, 56+57, 70 א + 69 תותר קומה עמודים מפולשת ששטחה יעלה על 10% משטח המגרש בתנאים הכאיסו:

1. שטח הקומה המפולשת ישמש כחצר משחקים לילדים ו/או לחניה, ותהא רכוש משותף שאסור להצמידו לדירה או לדירות כל שחן בבנין.

2. בשטח הקומה המפולשת תותר בנית חדר מדרגות בלבד ואסורה בנית מחסנים ו/או מקלט.

3. במקרים, בהם תהא קומה מפולשת שלמה כנ"ל ניתן לנצל את חלל גג הרעפים בקומה מגורים מכלולה במנין אחוזי הבניה.

ה. תנאי הבניה באבן:

1. פעטטח הבנין הבנה סבעית קשה מרובעה ומסותחת בעבוד הלטיש כאשר האבן מתקדה כאבן נושאת.

2. פינות הבנין לא יפתחו מ- 15 ס"מ בצלע הקצרה ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הקצרה.

3. הפתחים ייבנו מאבני מזוזה ומסקוף בעומק של 15 ס"מ לפחות. לפי הוצאת היתרי בניה יוגשו פרטי אבן לפתחים בקנ"מ 1:25 לאישור צוות התכנון.

ו. בבנינים בהם סומנה חניה מתחת לבנין בקומת העמודים יהיו קשתות בחזית הפונה לחניה. ייחכנו שינויים קלים בגבולות החניה בתנאי שהכניסה לחניה תהיה במקום המסומן בחץ בחשריש ותשאר חצר פנימית לגינה.

ז. הבנינים ייבנו עם גגות רעפים 4 שפועים בשמוע של 30⁰ (שלושים מעלות).
ח. במגרש 55⁰ לא תותר כל בניה חדשה לפני הריסת המבנים הקיימים במגרש.

11. שטח העתיקות: שטח התכנית הוא שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם אנף העתיקות (כאמור בהוראות חכנית המהאר).

12. חניה פרטית: א. השטח המסומן בחשריש בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם חשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים, לבנינים שיקומו בשטח.

13. דרך כ"ס: הואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בחשריש.

א. השטח הצבוע בחשריש בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

ב. השטח הצבוע בחשריש בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך.

14. תשתית: במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי למגרש בניה, על בעל הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הביוב וקו הניקוז וחס הביוב וכל המתקנים והאביזורים הכרוכים בהם למקום מתאים שייקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך, ללשביל מדרכה וכד' ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. לא ניתן היחר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר כל האמור בסעיף זה.

15. ה פ ק ע ה

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

16. אנטנות סלויזיה

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

17. קולטי שמש על הגג

הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
הפתרון התכנוני סעון אשור מהנדס העיר.

18. היסל השבחה

א. הוועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג. כל עוד לא שולם היסל השבחה המגיע אותה שעה בשל אחסן מקרקעין, או שניתנה ערבות להשלום בהתאם להוראות החוק.

יזום התכנית: עיריית ירושלים

המחכנן: המחלקה לתכנון עיר

תאריך: 13.3.1983

משרד הפנים מחלף ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה

אשור הכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
התאריך: 18.10.83
לחבר הכנית זו שנתפרה: 3146

י"ד ב' 5744
סמכ"ל תכנון

3146
28.2.82

13.3.1983

30/11/82
3146

Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page.