



מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3921
שנוי מס' 2/88 לתכנית מס' 1721
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 3921 שינוי מס' 2/88 לתכנית מס' 1721. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט). וגליון אחד של תכנית בינוי לתוספת הערוך בק.מ. 1:100. (להלן: נספח מס' 1).

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

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

4. שטח התכנית: כ-1.2 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' תלפיות, שטח בין רחוב בן גבריאל ורחוב אפרתה. גוש 30116 חלקות 12, 13.

הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 ומשטח פתוח צבורי לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי תוספות בניה סטנדרטיות לבנין הקיים בהתאם לנספח בינוי.
(ג) הגדלת שטחי הבניה ב- 28 מ"ר לכל דירה בבנין הקיים.
(ד) קביעת קווי בנין אפס לתוספות הבניה.
(ה) אחוד וחלוקה מחדש.

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 שבתכנית מס' 1721 וההוראות שבתכנית מס' 3921 זו.

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

9. אזור מגורים:
מיוחד:

השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1. וכן ההוראות הבאות:

- (א) בכל הבנין תותרנה תוספות בניה בהתאם לנספח מס' 1.
- (ב) קוי הבנין לתוספות יהיו כמטומן בתשריט בקו נקודה ובטוש אדום.
- (ג) תותר בניה בשלבים בהתאם למפורט להלן:

- 1. הבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי.
- 2. תוספת הבניה לשתי הקומות הראשונות תבוצע בהינף אחד על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לשתי הקומות ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לכצוע בו זמני של התוספת בשתי הקומות כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
- 3. במקרה של ביצוע חלקי כאמור, יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא בלרווחת הדירה מעליה.
- 4. במקרה של ביצוע עמודה שלמה יחולו הוראות סעיף 2 לעיל.
- (ד) קירות התוספות יצופו באבן תלטיש מלבנית בהתאם לפרטים בנספח מס' 2.
- (ה) פתחי החלונות יעשו לפי הפרטים בנספח מס' 2.
- (ו) קרוי מרפסות פתוחות יעשה ע"י פרגולה אחידה בהתאם לנספח מס' 2. הפרגולה תהיה עשויה עץ.
- (ז) במרפסות השרות יורכב מסתור כביסה על גבול קו הבנין לפי נספח מס' 2 מסתור הכביסה יכלל בבקשה להיתר בניה.
- (ח) בעמודה מס' 1 (עמודה מס' 1 היא העמודה המזרחית בבנין בה קיימת תוספת בקומת הקרקע) תותר בניה התוספות תוך דילוג על קומת הקרקע.
- (ט) תותר כניסה פרטית לקומת קרקע.

10. שטח פתוח
ציבורי:

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

11. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

12. דרך כ"ס:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

13. 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.

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית.

14. בצוע התכנית:

(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 לרשום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבתשריט.

15. חלוקה חדשה:

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחד בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

(א) בגגות שטוחים להוציא גגות התוספות תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. קולטי שמש על הגג:

(א) הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

18. היסל השבחה:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין. ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאיבזורים הכרוכים בהתאם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

19. ת ש ת י ת:

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם וכל מתקן בין על קרקע ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

היזום: עיריית ירושלים
המתכנן: המחלקה לתכנון העיר
תאריך: 4.2.90

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

הפקדת תכנית מס. 3921

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.2.90 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

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

הפקדת תכנית מס. 3921

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.9.89 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' 3921

החליטה בישיבתה מיום 27.11.88
להמליץ על אשר התכנית הנ"ל להסקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

יחשב ראש
מהנדס העיר

גוש אגוז