



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3159

שנרי מס' 4/82	לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שנרי מס' 1/82	לתכנית מפורטת מס' 2054
ושנרי מס' 1/82	לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/14/6

1. שם התכנית!  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3159, שנרי מס' 4/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. שנרי מס' 1/82 לתכנית מפורטת מס' 2054, ושנרי מס' 1/82 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/14/6 (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט), וכך 3 גליונות של חישובי שטחים וחוברת המהוים נספחים (1 - 4) כמפורט להלן:  
(א) גליון אחד של חישוב שטחים של הבניינים המסומנים באותיות: א, ב, ג, ד, ו, (להלן נספח מס' 1).  
(ב) גליון אחד של חישוב שטחים של הבניין המסומן באות ח' (להלן נספח מס' 2).  
(ג) גליון אחד של חישוב שטחים של הבניינים המסומנים באותיות ה', ז', (להלן נספח מס' 3).  
(ד) חוברת אחת (24 גליונות) של תכניות לתוספות רניה סטנדרטיות של הבניינים א' - י' וכך חישוב שטחים של הבניינים ט', י', הערוכה ב-ק.מ. 1:200 (להלן נספח מס' 4).
3. גבולות התכנית:  
הקור הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
33 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית:  
(א) ירושלים שכ' קטמון שטח שביך רח' מעגלי יבנה, כביש הרכבת.  
גוש 30004, חלקי חלקות: 10, 11.  
גוש 30173, חלקות: 152, 153, 163, 140, חלקי חלקות: 159, 162.  
(ב) שטח בין קואורדינטות אורך 170250 - 170000 ובין קואורדינטות רוחב 129200 - 127550.
6. מטרת התכנית:  
(א) קביעת תוספות בנייה סטנדרטיות לבניינים שבתחום התכנית.  
(ב) בטול חלקים מדרך ציבורית וקביעת ייעוד כאזור מגורים מיוחד.  
(ג) שנרי ייעוד מאזור מגורים 4,3 קומות לאזור מגורים מיוחד.  
(ד) שנרי ייעוד מאזור מגורים 4,3 קומות לשטח ציבורי פתוח.
7. כפיפות לתכנית  
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית שכוון ציבורי מס' 5/14/6 וההוראות שבתכנית 3159 זו.
8. הוראות התכנית:  
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפח הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואין עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחוס לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית שכוון ציבורי מס' 5/14/6 לגבי אזור מגורים.

וכך ההוראות הבאות:

- (א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטית בהתאם לנספחי הבינוי מס' 1-4 ובהתאם למסומן ע"ג התשריט בקור נקודה ובקור נקודותיים בטוש אדום וכמו כן תותרנה תוספות על הגג בהתאם לגליונות מס' 4-8, 12-15, 17-19 בנספח מס' 4 ובהתאם למסומן ע"ג התשריט בקור שלוש נקודות.
- (ב) מתן היתר הבניה לתוספות שעל הגג בבניינים א'-ח' יותנה בהגשת הצהרת מהנדס אשר תקבע שהבניין הקיים מסוגל לשאת מבחינה הנדסית את התוספת המוצעת. במידה שחורות הדעת תהיה שלילית לא תותרנה תוספות בניה על הגג ובמקום זה תותרנה תוספות זהות לתוספות בקומות א' ו- ב'.
- (ג) (1) חומר הבניה יהיה טיח שפריץ בגוון רבניץ הקיים.
- (2) תותר הוצאת היתר בניה בשלבים לפי עמודות שלמות של גוש בנייני שלם, לא תותר בניה של חלק מגוש בנייני המורכב מ- 3 דירות או ארבע דירות (בהתאם לנספחים) המהווה עמודה של 3 או 4 קומות.
- (3) הבניינים המסומנים באותיות א'-ח' מהטפוס הטורי בחזית המערבית לא תותר בניה של חלק מגוש בנייני המהווה עמודה של 2 דירות. היינו היתר הבניה יהיה מותנה בבניית תוספת ל- 4 דירות + קומת העמודים שמתחת לתוספת (ראה גליון מס' 7 בנספח 4 חזית מערבית).
- (4) בבניינים הטוריים המסומנים באותיות א'-ח' לגבי התוספות שעל הגג, כל דייר יהיה רשאי לבנות את התוספת שחלה על דירתו ללא תלות ביתר הדיירים.
- (5) מעקות על הגגות בקומה ב' בבניין הטורי המסומן א'-ח' ייבנו מ בטון או בלוקים בצפוי טיח שפריץ כדוגמת חומר הבניין הקיים וכהמשך לקירות. לא תותר בניית מעקה מחומר אחר.
- (6) השטח המקורה שמעל לכניסה לבניין או מעל המעברים ייבנה בשלמותו בהתאם לגליונות 20, 21 בנספח 4 והחזיתות המתייחסות לאותה תוספת כולל התייחסות לעמודים ולפתחים.
- (7) פתחים - גודל הפתחים בחזיתות בחלק הקיים והמוצע יהגד במקום ובמידות המצויינות בגלניות 20, 21 בנספח 4 (ראה תכניות וחזיתות).
- (8) פתחים בקומת העמודים בחלק המוצע ייבנו בקשת בהתאם לגליונות פרטים 20, 21 בנספח 4 המצורף לתכנית ובהתאם למידות רדיוס הקשת המצויינים.
- (9) שטח הגג שמעל התוספת בקומה העליונה יהיה בבעלות משותפת וישמש להנחת קולטי שמש, דודים, אנטנות רדיו וטלויזיה וכו' לכל דיירי הבית.
- (10) המעקה מעל למרפסות הקיימות בקומה ד' יהיה מברזל בחלקו כפי שמופיע בגליונות 4, 7 בנספח 4 (תכנית וחזית) כדוגמת מעקה הברזל הקיים.
- (11) לא תותר שום סגירת מרפסות הן קיימות והן חדשות.
- (12) היתר הבנייה יהיה מותנה בפתרון צנרת מיס, חשמל, ביוב, ניקוז ותאי ביקורת המתחייבים מבצוע התכנית.
- (13) המחסנים יהיו בקומת הקרקע.
- (14) בניינים מס' ט' ו- י' (בניין מרובע) חייבים בהגשת תכנית הפתוח כולל גדרות וקירות תמך ומדרכה. כחלק מבקשה להיתר בנייה.

(15) לבניין הטורי המסומן באות ו' יש לצרף להיתר הבניה  
אשור אגף הביוב של העיריה בקשר לפתרון קו הניקוז  
העובר בסמוך לבניין.

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.

(א) המגרש המסומן במספר 1 יהיה לשמושו של גן הילדים הסמוך.

11. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם  
תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם  
לתקן החניה של עיריית ירושלים לתוספות שיוקמו בשטח.

12. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

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

(ב) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום  
מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים  
בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ד) בשטח הפתוח מתחת לבניינים מס' ט', ו- י' יהיה זכות  
מעבר חופשי לציבור ולא תותר סגירתו, על כך תרשם  
הערת אזהרה מטעם יו"ר הועדה המקומית בספרי המקרקעין.

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.

14. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר  
לבצוע בספרי המקרקעין.

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

15. חלוקה חדשה: (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 הועדה המחוזית ללשכת רשם  
המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף  
125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה מחוזית אלא  
אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים  
הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) תותר רשום החלוקה בשלבים בהתאם לוועדות התכנון.

16. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח  
הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם  
לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בניינים תוכן אנטנה מרכזית אחד בלבד  
ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשר מהנדס העיר.

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית:

כל עבודות התשתית לרבות קרו ביוב ו/או קרו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קרו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בגבולות התכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קרו מיס, קרו ביוב, קרו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

הירוזם: עירית ירושלים

1042313

חתימת המתכנן:

ד. שגיא מ. שטרובברג אדריכלים  
רח' נרקיס 7 ב' טל: 249246 ירושלים 92461

8.3.84

תאריך:

משרד המסים מחוז ירושלים  
חוק ההכנסה וההגנה השכסיה - 1965

תאריך: 22.11.83

למספר: 3159

יורד דניאל הכנן

ירושלים  
חוק השכסיה - 1965

אשור תכנית

העדה המחוזית להכנסה ולבניה  
הולכה בישיבתה מיום 11.9.84

לאשר תכנית זו שמספרה 3159

יורד דניאל הכנן

המלכת השקופית להכנסה ולבניה  
ירושלים

מספר: 3159

218.83

מחוז ירושלים

יורד דניאל הכנן