



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3963

שינוי מס' 42/88 לתכנית מתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 3963 שינוי מס' 42/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (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) ושני גליונות של נספחי כנוי כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספת הערוך בק.נ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1)
(ב) גליון אחד של נספח פרטים בק.מ. משתנה (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
4.2 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' רסקו רח' הטייסים מס' 31, 27 ורחוב נילי מס' 9, 11.
גוש 30121 חלקות 88, 91, 115, 116 וחלק מחלקה 108.
הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשריט כקו כחול.
6. מטרת התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת תוספות בניה סטנדרטיות לכנינים הקיימים בהתאם לנספח בינוי.
(ג) קביעת קווי בנין לתוספות הבניה.
(ד) קביעת עצים לשימור.
(ה) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
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' 3963 זו.
8. הקלות:
כל הוראות תכנית מס' 3693 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות כסטיה בלתי ניכרת וכל חריגה תראה כסטיה נכרת כמשמעותה שע"פי סעיף 1 (1) לתקנון התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.
9. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן כתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הדקע שעליה נערך התשריט כאם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. 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 כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) בקומת קרקע תושאר כניסת שירות לפיר צנרת ואיורור כרוחב 1.2 מ' בהתאם לנספח מס' 1.
- (ד) הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד ובהינף אחד. לא ינתן היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייכות משפטית המלווה כהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של בנית העמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
- היתר הבניה יכלול פתרון העתקת מערכות התשתית הנמצאות בתחומי המגרש במידה והדבר ידרש עבור בנית תוספות בניה ו/או מרפסות על ידי מגישי הכקשה להיתר ועל חשבונם.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שיפורים בחלקים המשותפים בבנין לפי שקול דעת מהנדס העיר.
- (ה) תוספות הבניה תבננה מאבן טבעית מרוכעת ומסותחת בהתאם לפרטים בנספח מס' 1 ו-2, אבן הקודקוד (קופינג). כמעקות לתוספות ובגדרות תהיה אבן טבעית כעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה למעקה.
- (ו) פתחי התוספות יעשו לפי המפורט בנספח מס' 2 תותר הגדלת פתחי חלונות קיימים לפי נספח מס' 1.
- (ז) קרוי מרפסות פתוחות יעשה ע"י פרגולה אחידה בהתאם לנספח מס' 2. הפרגולה תהיה עשויה עץ. סגירת מרפסות מקורות תותר בחלונות זכוכית ובמסגרות אלומיניום בלבד.
- (ח) תנתן אפשרות לכניסה פרטית לקומת קרקע.
- (ט) התוספת בחזית קדמית היא הרחבת המרפסות ותעשה לפי נספח מס' 1 בלבד.

השטח הצבוע בירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא שטח למעבר צכורי להולכי רגל.

11. מעבר ציבורי
להולכי רגל:

12. גדר להריסה:
הגדרות המסומנות בתשריט כצבע צהוב מיועדות להריסה ותהרסנה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין לפני כל תחילת בניה בשטח.
13. עצים לשימור:
העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם.
14. 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.
15. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:
השטח המצוי בתחומי התכנית ומותחם כקו שחור על גבי התשריט הנו שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.
16. אנטנות סלויזיה ורדיו:
בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת כלכד ולא תותר הקמתה של של אנטנה נוספת כלשהיא.
17. קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות שטוחים להוציא גגות התוספות תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
18. היטל השבחה:
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
19. ת ש ת י ת:
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו כיוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע 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 והאיכזרים הכרוכים בהתאם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
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 כיוב, 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: אוגוסט 1990

משרד המגורים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשס"ה-1965

מס' תכנית מס: 3963

הוועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה
ב-28 מאי 1990 לאשר את התכנית.

נ"ח ע"ה לתכנון

הוועדה הנקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס: 3963

החליטה בישיבתה מיום 25.3.90
להמליץ על אשר התכנית הנ"ל
למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בד"ת.

מנהגם העיר יושב ראש

ג'יי און ר'...