



מכתב חבונות מקומות לירושלים

חבונות מס' 3445

שינוי מס' 51/83 לחבונות המתאר המקומות לירושלים

1. שם החבונות: חבונות זו תקרא חבונות מס' 3445, שינוי מס' 51/83 לחבונות המתאר המקומות לירושלים (להלן: החבונות).
2. מסמכי החבונות: החבונות כוללת 6 דפי הוראות ככתב (להלן: הוראות החבונות) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי החבונות הוא חלק בלתי נפרד מן החבונות בשלמותה.
3. גבולות החבונות: הקו הבחול בתשריט הוא גבול החבונות.
4. שטח החבונות: כ-2400 מ"ר.
5. מקום החבונות: ירושלים, שכונת גאולים, רח' מרים התשמונאית מס' 2 פינת רח' דוד בית לחם מס' 1, גוש 30013 חלקה 1.
6. מטרת החבונות: הכל על פי הגבולות והמסומנים בתשריט בכו בחול.
7. כפיפות לחבונות: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
8. הוראות החבונות: (ב) קביעת הוראות בניה בשטח.
9. אזור מגורים 1 מיוחד: (ג) קביעת קווי בנין חדשים.
10. הוראות החבונות: (ד) קביעת הוראות בגין בנין ועצים לשימור.
11. הוראות החבונות: (ה) חלוקה חדשה.
12. הוראות החבונות: על חבונות זו חלות ההוראות הכלולות בחבונות המתאר המקומות לירושלים (להלן: חבונות המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו מועד לזמן, וכן חלות ההוראות שבחבונות מס' 3445.
13. הוראות החבונות: הוראותיה של החבונות מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בהן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הדקט שעליה נערך בתשריט באם אינם מצוינים במקרא בתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינו עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
14. הוראות החבונות: הצטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים על הדקט הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בחבונות המתאר לגבי אזור מגורים 1, וכן ההוראות הבאות:

(א) קובי בונן

קובי הבנין במגרש מס' 2 יהיו בהתאם למסומן
בשריטת בקו נקודה נאום ארומ.

(ב) פיתוח המטח

לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח מטח
בק.מ. 1:100 ובה סימון המפלסים, הקירות,
התומכים, הגדרות והריצופים.

- (1) לפחות 50% ממטח המגרש שאיננו תפוס על ידי
הבניה יהיה פנוי מכל ריצוף שהוא.
- (2) בחזית שבה גובל המגרש עם מטח ציבורי - דרך
או מטח ציבורי פתוח או מטח לבנין ציבורי -
תהיה גדר בנויה, שפניה החיצונית והעליונית
מאבן טבעית, מסותתת, וגובהה 80 ס"מ לפחות
מעל פני הקרקע במטח הציבורי.
- (3) סה"כ אורך הפתחים בגדר הפונה למטח ציבורי לא
יעלה על 30% מאורכה.
- (4) בכל הפתחים בגדר יותקנו שערים מסננת ברזל.
- (5) בבקשה להיתר הבניה תפורטון פריסה של הגדר
מסביב לחלקה עם סימון מפלס הקרקע המתוכנן
בתווך החלקה, וגבהי הדרך.
- (6) לא תוצא תעודת גמר לבנין אלא לאחר השלמת
הפיתוח בהתאם לתכנית פיתוח המטח הכלולה בהיתר
הבניה.

(ג) גובה הבניה המותרת

- (1) הגובה המותר לבניה הוא 3 קומות וכן שטחיה בחלק
גג הרעפים גם אם הם מעל 3 קומות.
- (2) לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת, חלקית או
שלמה.
- (3) גובה קירות הבתים לא יעלה על 11.0 מ' מעל פני
הקרקע הסופיים המאושרים.
- (4) בבניה מעל בנין קיים ייחשב גובה קומה קיימת
כאיילו היה 3.0 מ' מפני רצפה לפני רצפה.
- (5) בכל מקרה לא יעלה גובה קיר האבן מעל רצפת
הקומה השלישית יותר מאשר 1.1 מ' הן בגג רעפים
והן בגג שטוח.

(ד) הנורמות לבני בוניים האבן

(1) כל בקשה להיתוך בניה חכלול שרשום פרטי בניה או פניניים
במ.מ. 1:10, לרבות פרטי בניה של הפתחים, גמר הקירות,
קצה האג, על גבי שרשום החזיתות ופריסת הקירות שבבקשה
להיתוך בניה יצוינו סוגי האבן וסוגי הסיתוח.

(2) לא תותר בניה מאבן נסודה שפניה חלקים. כל פני האבן
הגלויים יהיו מסותמים ומלבניים.

(3) פינות האבן הן כפינות הקירות והן בחשפי הפתחים יהיו
ברחב 15 ס"מ לפחות.

(4) כל גמר עליון של קירות אבן, לרבות במעקות גג, מעקות
מרפסות וקירות חומכים, תהיה אבן מסותמת. מידת הגובה
שלה לא תהיה פחות מ-10 ס"מ ומידת הרוחב שלה לא פחות
מ-30 ס"מ.

(5) בבנין שהוא כולו או רובו חדש תהיה הכוחלה בגווני האבן.
בתוספת בניה שגודלה פחות מהבנין הקיים תהיה הכוחלה
בגווני הכוחלה הקיימת.

(ה) שימור

(1) הבנין המסומן בתשריט בעיגול אדום בבנין לשימור הוא
בנין שכל חזיתותיו הן חזיתות לשימור, ולא תותר הריסתו.

(2) לבנין לשימור תינתן תשומת לב מיוחדת על ידי רשויות
התכנון. לבקשה להיתוך בניה יוספו שרשומי חזיתות הבנין,
הקיים, צילומי החזיתות ופרטים אופייניים, הכל לפי
דרישתו של מהנדס העיר.

(3) לבנין לשימור ניתן להוסיף בניה הן על ידי תוספת קומה
או קומות והן על ידי תוספת אגף, הכל בצורה שתתחשב באופן
מירבי בשימור של חזיתות הבנין הקיים ותוך תיאום עם
המחלקה לתכנון בעירייה.

(4) ראה סעיף 10 להלן.

(ו) גגות

תותר בניית גגות רעפים או גגות משוחים. אם יבנה גג
רעפים הוא יהיה בשיפוע 28-35. הרעפים יהיו רעפי
חימר שרופ. חלקים בגג הרעפים אשר גובהם הפנימי עולה
על 2.0 מ' ייכללו בחישוב אחוזי הבניה המותרים למגורים.

העצים הצבועים כתשריט בצבע אדום מיוחדים לשימור ואחזרה עקרתם.

10. עצים לשימור:

(א) תועדף חניה תת קרקעית. חניה על פני הקרקע תועד בשטח שאינו עולה על 25% משטח המגרש שאינו תפוס על ידי בניה. בחלקות שטוחות עולה על 1,500 מ"ר החניה תהיה תת קרקעית בלבד.

11. חניה פרטית:

(ב) בחניה תת קרקעית לא יעלה גובה התקרה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המחוברים. רוחב הפתח של חניה תת קרקעית לא יעלה על 4.0 מ'.

(ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

(ד) במקרים שבהם שוכנעה הועדה המקומית שאין אפשרות לספק את מלוא תקן החניה, ושימור אופי הבנין וסביבתו מחייב קיצוץ במספר מקומות החניה, רשאית הועדה להתיר בניה עם חניה חלקית או ללא חניה.

מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי ועל תשבונם של בעלי הובויות במקרקעין תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספר האחוזה על ידי בעלי הובויות במקרקעין ועל תשבונם.

12. ביצוע התכנית:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם נחילת חוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בתחית יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תעודרנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

13. חלוקה חדשה:

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לעובלת המטחים שבתשריט.

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. ותחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בנין.

14. תחנת טרנספורמציה:

בכל בנין תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. אנטנות טלביזיה ורדיו:

(א) בגגות משוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשר מהנדס העיר.

16. קולטי שמש על הגג:

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. היטל השבחה:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קוי 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 בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

18. תשתית:

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

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

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

מיוהל מקרקעי ישראל רחוב בן יהודה 34, ירושלים

94583 מיקוד : 224121 11979

שכן לנו התייגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
שירות התכנון המוסמכת.
התייחסנו היפה לצורכי תכנון בלבד, אינן בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכלל בעלי ענין אחר במסגרת התכנית על עזר לא
הוקמה חלילה ונזנחה עמנו הסכסוך מתחילת ביומו ואין התייחסנו, וזו
באה במקום הסכסוך כל בעלי זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות
מוסמכת, לפי כל הורה ופסיכול דין.
למען, הסדר ספק מפורט וגם כי אם נעשה או יעשה על דינו הסכם
בין השטח הטלול בתכנית, אין התייחסנו על התכנית הכרה או
הדגה וקיום הסכם למעורר ו/או ויתור על זכותו לבטל בדרך
הנדרשת. **מאשר** על ידי וזכות בשטח ו/או כל
התחום אחרת הנוגעת לנו כחל וזכות מאשר ופסי" כל דין, שכן
התייחסנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

1988 11/14 16

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

אשר תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה ביושבתה מיום 14 MAR 1989
לאשר תכנית זו שמספרה 345
ממנכ"ל תכנון

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

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
26.4.78 החליטה בישיבתה מיום
24.4.78 להפקיד תכנית זו שמספרה

יו"ר הוועדה

סמנכ"ל תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
תכנית מס' 3445
החליטה כי שיבתה מיום 20.9.87
להמליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה
לשם התנאים הכלולים בדרישה
י. וסב. ראש