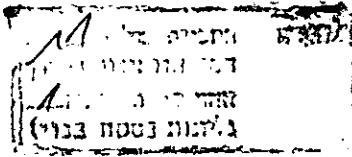


מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 3802שינוי לתכניות מס' 2317 ו 1905(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו חקרא, תכנית מס' 3802.
שינוי לתכניות 1905, 2317.
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן:
הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך
בק.מ. 1:1250. (להלן: התשריט) וגליון אחד של
נספח חלוקה הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח
מס' 1).

2. מסמכי התכנית:

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

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ-177 דונם.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכונת בית צפפא.

5. מיקום התכנית:

גוש 30279

חלקות: 18, 25, 26, 27, 37, 39, 40.

חלקי חלקות: 28, 35, 36.

גוש 30280

חלקות: 35, 36, 37.

חלקי חלקות: 31, 38, 39.

גוש 30281

חלקות: 12, 13, 14, 15, 16, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32.
40, 41, 42, 43, 44, 45, 46.
חלקי חלקות: 11, 17, 25.

גוש 30296

חלקות: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.
16, 17, 18.
חלקי חלקות: 1.

שטח בין קואורדינטות רוחב 127065 - 127845
ובין קואורדינטות אורך 168700 - 169270.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט הכחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שנויים לתכניות מס' 2317, 1905 כמפורט להלן:
 - 1. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.
 - 2. שנוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים 5 מיוחד, לדרך ולמעבר צבורי להולכי רגל.
 - 3. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לשטח פתוח צבורי, לדרך לשטח לבנין צבורי, ולמעבר צבורי להולכי רגל.
 - 4. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לדרך.
 - 5. שנוי גבול שטח עתיקות.
 - 6. שנוי יעוד שטח של דרך חדשה לאזור מגורים 5 מיוחד ולמעבר צבורי להולכי רגל.
 - 7. שנוי יעוד שטח של דרך חדשה ו/או עיצוב נופי לשטח נוף פתוח, ולדרך.
 - 8. שנוי יעוד שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 5 מיוחד, מעבר ציבורי להולכי רגל ולדרך.
- (ב) קביעת הוראות בניה באזור מגורים 5 מיוחד.
- (ג) התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, בטול דרכים והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ד) קביעת הוראות מנחות בגין חלוקה חדשה.

על חכנית זו חלות ההוראות הכלולות בחכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: חכנית המתאר) ובחכנית מס' 2317, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3802 זו.

7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של החכנית מצטרפות בכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח החלוקה (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.

8. הוראות החכנית:

9. אזור מגורים 5 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט וצבע חול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

(א) שטח בניה:

- (1) אחוזי הבניה המירביים יהיו 50% משטח המגרש נטו.
- (2) שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיו 35% משטח המגרש.
- (3) תכסית הבניה המירבית תהיה 40% משטח המגרש.
- (4) למרות האמור בסעיף 9 (א) 1 לעיל ובכפוף לסעיפים 9 (א) (2) (3) לעיל תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש למחסנים, וחדרי הסקה בקומת המרתף, ולמקלט ולחניה בקומת הקרקע, או בקומת המרתף.

(ב) קווי הבנין:

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם להוראות הבאות:

- 1) בחלקות בהן מסומו קו בנין קדמי 0 (אפס) קוי הבנין כדלקמן: קו בנין אחורי 10 מ' קוי בנין צדדים 3 מ' ו 6 מ' לחילופיו. באם מסומו אחרת בתשריט קווי הבנין יהיו כמסומו בתשריט.
- 2) בחלקות בהן מסומו קו בנין קדמי 10 מ' יהיו קוי הבנין כדלקמן: קו בנין אחורי 3 מ'. קו בנין צדדיים 3 מ' ו-6 מ' לחילופיו. באם מסומו אחרת בתשריט קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- 3) במקרה של תוספת קומה על בנין קיים במגרש. קוי הבנין יהיו בהתאם לבנין הקיים.
- 4) במגרשים וחלקי מגרשים בהם המרחק בין גבול המגרש הקדמי והאחורי קטן מ-18 מ' קוי הבנין יהיו כדלקמן: קו בנין קדמי 0 (אפס) קו בנין אחורי עד 5 מ' ובלבד שעומק הבנין לא יעלה על 8.5 מ'.
(ג) גובה הבניה:
 - 1) מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף.
 - 2) גובה מירבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני רצוף לפני רצוף הקומה שמעליה.
 - 3) גובה מירבי של בנין יהיה 9.1 מ' מפני קרקע סופית.
 - 4) למרות האמור בסעיף ג' 2) לעיל תותר קומת קרקע שגובהה בין 3.2 מ' ל-4.8 מ' מפני רצוף לפני טיח תקרה, אך לא יותר לבנות עליה קומה נוספת.
 - 5) במגרשים בשפוע מעל 15%, יותר גובה מירבי של קומת מסד או קומת המרתף, בחזית צד של 2.2 מ'.
 - 6) גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.6 מ' מפני קרקע סופיים. במגרשים בשפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.2 מ' מעל פני קרקע סופיים.
 - 7) גובה מירבי של מילוי מפני קרקע טבעית

לסופית יהיה 1.6 מ' במגרשים בשפוע מעל 15% יותר מילוי בגובה מירבי של 2.2 מ' מעל פני קרקע שבעיח.

(ד) חלוקה חדשה:

החלוקה בשטח התכנית תתבצע על פי ההנחיות בנספח מס' 1 בהתאם להוראות הבאות:

1) שטח מגרש חדש לא יפחת מ-500 מ"ר ולא יעלה על 1000 מ"ר.

2) מספר מירבי של מגרשים חדשים למגורים. בחלקה אחת יהיה כמסומן בנספח מס' 1 בספרה מוקפת בעיגול.

3) הגבולות בין מגרשים חדשים יהיו בהתאם למסומן בנספח מספר 1 בקו מקווקו בטוש אדום, בשינויים הנובעים מחוסר דיוק במפת הרקע לנספח.

4) למרות האמור בסעיף קטן (ד) 3 לעיל, לשאי מהנדס העיר להתיר חלוקה שונה בתכנית בינוי שתוגש לחלקה.

5) למרות האמור בסעיף (ד) 1 לעיל, שטח המגרשים החדשים המסומנים בנספח מס' 1 בקווקו שתי וערב ובצבע צהוב יהיה קטן מ-500 מ"ר.

(ה) מספר בנינים במגרש:

1) במגרשים ששטחם אינו עולה על 800 מ"ר לא יותר לבנות יותר מבנין אחד.

בחלקה ששטחה קטן מ-800 מ"ר ואשר קיים עליה מבנה יותר להוסיף מבנה אחד.

2) במגרש ששטחו עולה על 800 מ"ר וקטן מ-1000 מ"ר תותר בנית שני בנינים.

(ו) תנאי למתן היתר בניה למגרשים הגובלים בכביש מס' 4

הוא בדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לגבי צורך במיגון אקוסטי.

הוצאות המיגון יחולו על מגיש הבקשה להיתר.

(ז) הוראות בניה:

הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים. באם לא

קיים בחלקה בנין תהיה האבן מסוג הבנינים

הסמוכים.

- (2) כל בניה חדשה תהיה באבן טובזה. תלטיש או חמי. בתוספת בניה לבנין קיים סתות האבן יהיה זהה לקיים. לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותחת.
- (3) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה על הצלע הקצרה.
- (4) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף.
- (5) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- (6) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- (7) גדרות וקירות חומכים יבנו באבן יבשה אפורה כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן מרובעת בסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה.
- (8) לא תותר סגירת מרפסות אלא בפלדה וזכוכית בלבד או בעץ וזכוכית בלבד.
- (9) כל כחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. במקרה של תוספות על בנין קיים יהיה הכחול בגוון הקיים.
- (10) גגות הבנינים יהיו שטוחים, לא יותר שמוש בגגות משופעים ובגגות רעפים.
- (11) תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג.
- (12) תותר בנית מדרגות חצוניות. שטח המדרגות החצוניות לא יכלל במנין אחוזי הבניה, ותותר בניתם בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין אפס.
- (13) במקרה של תוספת בניה על בנין קיים שאינו בנוי מאבן תוכל הועדה המקומית בהתאם לחוות דעת של מהנדס העיר לחייב ציפוי הבנין הקיים באבן, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (14) תותר בנית פירי אור ואורור ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי מרחפים.

10. שטח לבנין ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור. תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.

11. חזית מסחרית: (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראת שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

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

13. שטח נוף פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
(א) השימושים המותרים בשטח זה הינם חורשות וגנים ציבוריים.
(ב) יותר המשך השימוש בבנייני מגורים בשטח זה ותותר בהם בניה לשם השלמת שתי קומות בקו הבנין של הבנין הקיים.
(ג) לא תותר כל בניה חדשה בשטח זה.

14. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
(ג) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וירוק לסרוגין הוא שטח לדרך ו/או עיצוב נוף.

(ד) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט. כל ביטול בפועל של דרך המיועדת לביטול בתכנית יהיה כפוף לאישור אגף הדרכים.

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

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

15. חניה פרטית:

השטח המסומן בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הנא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

16. שטח עתיקות:

נקבע בזאת כי הועדה המקומית תהא רשאית לאשר היתרי בניה לפני אישור תכנית זו עפ"י סעיף 97 (א) לחוק, בחלקות המפורטות להלן ובלבד שתם המועד החוקי להגשת התנגדויות ולא הוגשו התנגדויות לתכנית הנוגעות לדעת הועדה המקומית, לבניה מהבוקשת.

17. היתרי בניה לפני אישור התכנית:

גוש 30279
חלקות: 18, 25, 26, 27, 28, 35, 36, 37, 39, 40.

גוש 30280
חלקות: 31, 35, 36, 37, 38.

גוש 30281

חלקות: 11, 12, 14, 15, 16, 17, 22, 23, 25, 45, 46.

גוש 30296

חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

13, 14, 15, 16, 17, 18.

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.

18. הפקעה:

כל מערכות החשמל והטלפונים בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות.

19. מערכות תשתית:

20. 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, ובאישור רשויות התכנון.

21. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

22. קולטי שמש על הגג:

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

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 מרכיבית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינן 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 שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעות של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

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

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

הירוזם: עיריית ירושלים

חתימת המחכנד: א. רונאל
אדריכלית אילה רונאל, דרך בית לחם 53, ירושלים.
טל: 02-731862, מיקוד 93553.

תאריך: ינואר 1991.

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

אישור תכנית מס. 3802

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום _____ לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
יו"ר הועדה המחוזית _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

הכניח מס' 3802

החליטה בישיבתה מיום 26.7.87
להמליץ על אשר התכנית הנ"ל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס העיר _____
יושב ראש _____

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

הפקדה תכנית מס. 3802

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.6.87 להפקיד את התכנית.

יו"ר _____

גיש אילנה