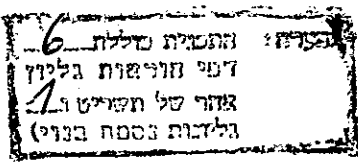


1203702



מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3250 א'

שנוי מס' 9/87 לתכנית המתאר מס' עמ' 9 (לעיר העתיקה וסביבתה)
ושינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 3250
(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3250 א'
שינוי מס' 9/87 לתכנית המתאר מס' עמ' 9 (לעיר העתיקה
וסביבתה)
שינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 3250
(להלן: התכנית)

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
בליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
ובליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן:
נספח מס' 1)
כל מטמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית
בשלמותה.

3. גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

ב-1.6 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' צפון תלפיות, רחוב כספי מס' 25 ו-23 נוס'
30112 חלקות 23, 24, 91.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד של צפון תלפיות
ומאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1.
(ב) הגדלת אחוזי הבניה מ-75% המותרים ל-61.5%.
(ג) בטור קווי בנין והוראות בינוי מאושרים שע"פ תכנית
מס' 3250 וקביעת בינוי חדש וקווי בנין חדשים.
(ד) הקטנת שטח לחניה פרטית וקביעת חניה פרטית בקומת
עמודים.

- (ה) קביעת הוראות בנין עצים לשימור ועקירה.
- (ו) הרחבת דרך.
- (ז) חלוקה חדשה.

על-תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרכות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית המתאר מס' עמ' 9/ (לעיר העתיקה וסביבתה) וההוראות שבתכנית מס' 3250 א' זו.

7. בסיסות לתכנית:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממנה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספות קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) חשכ"ז - 1967.

8. הקלה:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בשטריט ובנספח הבינוי (להוביא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבשטריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המנבילות יותר.

9. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בשטריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:

10. אזור מגורים 1:

- (א) במגרש חדש מס' 2 חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מס' עמ' 9/ (לעיר העתיקה וסביבתה) לגבי אזור מגורים מיוחד של צפון תלפיות, למעט ההוראות בנין אחוזי בניה שיהיו בהתאם לסעיף 10 (ב) שלהלן.
- (ב) סה"כ אחוזי בניה במגרש חדש מס' 1 יהיו 81.5%.
- סה"כ אחוזי בניה במגרש חדש מס' 2 יהיו 81%.
- (ג) הבינוי המאושר במגרש חדש מס' 1 עפ"י תכנית 3250 מבוטל בזאת והבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1.
- (ד) מספר הקומות במגרש חדש מס' 1 יהיה 3 קומות מעל קומת חניה.

ה) קווי הבנין המאושרים כתכנית מס' 3250 מבטלים בזאת וקווי הבנין החדשים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובקו נקודתיים בטוש אדום למדרגות וכשר היזוניים בקומת הקרקע.

ו) הועדה המקומית, כאשור הועדה המחוזית תהא רשאית להחליט שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

ז) הוראות כלליות לבניה באבן:

1. הבניה תהיה באבן טבעית רבועית ומסותתת.
 2. סיתות האבן יהיה טובזה, תלטיש, חמי, או מטבה, ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
 3. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
 4. פתחי המזוזה יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות אדכות).
 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. הנדר והקירות החומכים יבנו עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות אבן הבנין.
 8. אבן הקורקור (קופינג) במעקות הבנין, בגדרות, ובקירות החומכים תהיה באבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות הנעקה הנדר או הקיר התומך.
 9. סגירת המרפסות תבוצע במתכת וזכוכית בלבד לפי המצוין בנספח מס' 1.
 10. כל כיתול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- ח) ראה טעיפים 11, 12 להלן.

- א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב הוא שטח של חנייה פרטית.
- ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לרעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ג) החניה הנוספת תהיה בקומת עמודים ובהתאם לנספח מס' 1 העצים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם.
- העצים הצבועים בתשריט בצבע כהוב מיועדים לעקירה.

11. חניה פרטית:

12. עצים לשימור ולעקירה:

13. דרכים:

תורי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמזוין 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.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויועברו ע"י עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה נדר וחפק.

15. בצווע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן על ידי מניש התכנית ועל חשבונו תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבה לבצוע בספרי האחוזה על ידי מניש התכנית ועל חשבונו.

16. 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 הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רשום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין. אנב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
 (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

17. 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. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש

על הגג:

(א) בגנות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בחנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית חגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין. או שנחנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או 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 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 קווי מים, קו ביוב, קו חשמל כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור לעיל בסעיף זה.

22. תוקף תכנית

הבינוי:

תוקפה של התכנית היא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה. במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3250 א' ז.

חנן שנון רח' רבינא 3, תל אביב 69395
ת.ז. 713199 טלפון 03-416068

חתימת בעלי הקרקע:

[Handwritten signature]
10/8

רוח בנבנישתי ע"י ב"ב עו"ד י. עוזיאל
ת.ז. 42206 רח' רד"ק 3, ירושלים 91004
טלפון 02-631326

חנן שנון רח' רבינא 3, תל אביב 69395
ת.ז. 713199 טלפון 03 416068

חתימת מניש התכנית:

[Handwritten signature]

עופר קולקר, קולקר-אפשטיין אדריכלים
רח' ארלוזורוב 15, ירושלים
92181

חתימת המתכנן:

קולקר-אפשטיין אדריכלים
ט. 02-665919, 635992.5

[Handwritten signature]
20.1.89

תאריך:

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

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה כישיבתה מיום 04.11.1989
לאשר תכנית זו שמספרה 1325
סמנכ"ל תכנון *[Signature]*

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' 3250

החליטה כישיבתה מיום 8.11.87
להמליץ על אשור התכנית הנ"ל לתפקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

יושב ראש *[Signature]*

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

החלטת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה כישיבתה מיום 05.11.1988
להפקיד תכנית זו שמספרה 1325
סמנכ"ל תכנון *[Signature]*