

5  
 (הקדמה: התכנית כוללת  
 דפי הוראות על ידן  
 אחרי של תשגיל  
 בלילות נספח בנרטי)

1004293

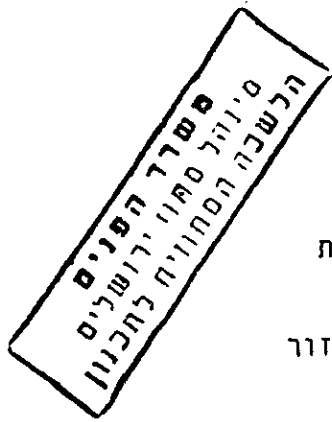
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 3528

שנוי מספר 1/84 לתכנית מספר 945 ג' ו-1401  
 ( שנוי תכנית מתאר מקומית )

משרד הפנים  
 מנהל מחלקת התכנון  
 ירושלים

1. שם התכנית:  
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3528, שנוי מס' 1/84 לתכניות מס' 945 ג' ו-1401 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
 התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של התשריט הערוך בק.מ. 1:250, (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
 3.5 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית:  
 ירושלים שכ' רמת מוצא, גוש 30311, חלקות 9, 61, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:  
 (א) שנוי ייעוד שטח מאזור מגורים 7 לאזור מגורים 7 מיוחד, הגדלת שטח בנייה מ- 20% משטח המגרש נטו ל- 200 מ"ר לכל יחידות דיור.  
 (ב) הגדלת מס' קומות, מקומה אחת ל-2 קומות.  
 (ג) קביעת הוראות בנוי.  
 (ד) אחוד וחלוקה מחדש.
7. כפיפות לתכנית:  
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית מס' 945 ג' וההוראות שבתכנית מס' 3528 זו.
8. הוראות התכנית:  
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (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.



9. אזור מגורים 7 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום וירוק לסרוגין על רקע מקווקו הוא אזור מגורים 7 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר, בתכנית מס' 945 ג' ובתכנית מס' 1401, לגבי אזור מגורים 7 וכן ההוראות הבאות:

- (א) שטח הבנייה המרבי לכל מגרש הוא 200 מ"ר והוא כולל כל בנייה שבתחום קווי הבנין לרבות מקלט, מרפסות מקורות, מחסנים, חנייה מקורה, חדר הסקה ושטחים של המדרגות הפנימיות.
- (ב) בכל מגרש תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד.
- (ג) הגובה המירבי של הבנינים יהיה 2 קומות מעל מסד שגובהו לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופי.
- (ד) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ה) תותר בניית גגות רעפים, במקרה של שילוב גג רעפים במבנה יחיל גג הרעפים מגובה משקוף עליון של החלון בקומה שנייה דהיינו בגובה 2.05 + מ' מעל פני ריצוף. שיפוע הגג יהיה 30° (מעלות) ממישור פני התקרה העליונה בבנין וגובה שיא הגג המשופע לא יעלה על 2.2 מ' מעל מדלפות הגג.

הוראות בנייה באבן:

- (1) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותחת.
- (2) לא תותר בנייה באבן נסורה.
- (3) הגדר הגובלת בדרך הציבורית תבנה מאבן מ-5 נדבכי אבן לפחות ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובה חמי או תלטיש).
- (4) לא תותר סגירת מרפסות אלא במתכת וזכוכית בלבד.

10. שטח עתיקות: חנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

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

12. גדר להריסה: הגדר המסומנת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם.

13. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. 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 רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית 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.
15. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון, ויסומנו בבקשות להתרי בניה.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאים שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
18. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. ת ש ת י ת :

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

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות תשתית 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 קו 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 יהיה תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין. ולא יוצא היתר, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

20. תוקף חכנית הבנוי :

תוקפה של החכנית היא 5 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה לא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של החכנית מספר 3528 ז.ו.

474 HIDDEN TRAIL WILLOWDALE,  
ONTARIO, CANADA M2R 3R8

מר א. בכר,

חתימת בעלי הקרקע

ומגישי התכנית

באמצעות עו"ד נ. וייל

רח' בצלאל 14 ירושלים, ת.ד. 4148

טל' 221729, 244585

מיקוד 91041

אלירם באשר, שמאי מקרקעין  
חדד המלך גורני 52 ירושלים  
טל. 02-631069

חתימת המתכנן:

דן יזרעאלי, אדריכל

דן יזרעאלי, אדריכל, רח' קורא הדורות 6, קרוזשיליץ 6 ירושלים 93387, טלפון 716156, טל. 02-716156

תאריך:

1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים השכיחה - 1965

**אשור תכנית**

החלטת ההחלטות לתכנון ולבניה  
החליטה בשיבתה מיום 20.8.86  
כאשר חכמה זו שמספרה 3528  
יו"ר הועדה

מסגרת התכנון

בכר

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים

**3528**

חכמה מס' 3528  
החליטה בשיבתה מיום 17.3.85  
להמליץ על אשור התכנית הנ"ל להסדרה  
לפי התנאים הכלולים בא"ח

יושב ראש

הנדסר הנציב

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון

מסגרת התכנון