

התקנית כוללת 5 דפי הוראות גליון  
 אחרי של תשריט 2  
 גלילות נספח בנרס  
 ינגד המיקל

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3434

שנוי מס' 1/86 לתכנית מס' 2691

ושנוי מס' 1/86 לתכנית מס' 2677

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זאת תקרא מס' 3434, שנוי מס' 1/86 לתכנית מס' 2691 ושנוי מס' 1/86 לתכנית מס' 2677. (להלן: התכנית), (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) ו-2 גליונות של תכניות בנוי ופתוח כמפורט להלן:  
 א. גליון אחד של תכנית חתכים והוראות נוספות כולל פתרון למוסכים פרטיים הערוך בק.מ. 1:500 וחתכים  
 ב- 1:250 (להלן נספח מס' 1)  
 ב. גליון אחד של מבט חזיתי (סכמטי מנחה) הערוך בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 2).  
 כמו כן כוללת התכנית כתב התחייבות (4 דפים) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 35 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים שכ' סילוואן, ג'בל מוכבאר, מקטל שכטור. שטח בין קואורדינטות אורך 173300 - 172100. ובין קואורדינטות רוחב 129150 - 128900. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) קביעת יעוד שטח כשטח לבניה דלילה ומדורגת כהגדרתו בתכנית המתאר מס' עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה) וקביעת בנוי והוראות בניה בהתאם לנספחי הבנוי.  
 (ב) קביעת יעוד שטח למוסד וקביעת הוראות בניה.  
 (ג) קביעת יעוד שטח כשטח פתוח ציבורי.  
 (ד) התווית דרכים חדשות, בטול דרך מאושרת, הרחבת דרך קיימת, התווית מעבר ציבורי להולכי רגל ושטח לדרך ו/או עצוב נוף.  
 (ה) קביעת שטח להשלמה.  
 (ו) קביעת הוראות לשטח עם זכות מעבר לצבור.  
 (ז) אחוד וחלוקה מחדש.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות הוראות תכנית מתאר מס' עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה), והשינויים להן שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית מס' 2677, וההוראות שבתכנית מס' 3434 זו.

X

287  
35  
NOTHING TO REPORT  
U.S. CUSTOMS  
GEORGE WASHINGTON  
1878

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב. בתשריט וכן בנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט כאם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים - בניה דלילה ומדורגת: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול ורוד לסרוגין הוא אזור מגורים לבניה דלילה ומדורגת וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) אחוזי הבניה הם 60% משטח המגרש החדש נטו.  
 (ב) הבניה תהיה בהתאם לנספח מס' 1.  
 (ג) הבניינים יבנו על מגרשים נפרדים.  
 (ד) קווי הבניה יהיו כדלקמן:
- קווי בנין קדמים לרחוב יהיו 5.0 מ'.  
 קווי בנין אחוריים יהיו 5.0 מ'.  
 קווי בניה צידיים יהיו 3.0 מ'.
- (ה) גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות מגורים מעל לקומת מסד. הבניה על גגות הבניינים אסורה לרבות יציאה של חדר מדרגות אולם תותר יציאה לגג.
- (ו) גגות הבניינים יהיו מרוצפים, באבן או חומר גמר אחר באשור מהנדס העיר. ולא יותר כל מבנה על הגג.
- (ז) 1. קומת המסד תכלול מחסן, מקלט וחדר הסקה בלבד. ויהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר ובאשור מהנדס העיר.  
 2. חמום הבניינים יקבל טיפול מיוחד באשור מהנדס העיר.

#### (ח) תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית בנוי ופתוח אשר תכלול מפלסי קרקע סופיים קורות תמך ומקום המוסכים לאשור הועדות.
2. בצוע כל הדרכים הכלולות בגבולות תכנית זו (וגם אלו שאינם בתחום בעלות מגיש התכנית). כולל הרחבת הכביש הקיים וכל התשתית התת-קרקעית והעילית הדרושה לבנוי בהתאם לדרישות אגף הדרכים והביוב על ידי וכל חשבון מגישי התכנית ובהתאם לכתב ההתחייבות המצורף.
3. הגשת תכנית עצוב נופי על ידי אדריכל נוף כנדרש על ידי האגף לאיכות הסביבה והתחייבות לבצועה.
4. תאום עם מחלקת המים בנושא התקנת מיכלים לשבירת לחץ על גגות הבתים שיהיו מתחת לגובה 720 מ', הנחת קווי מים בכבישים ומקום מיוחד למוני המים.
5. הגשת בדיקות קרקע.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום בצוע הניקוז בהתאם לממצאי הדו"ח ההדרולוגי שהוכן לעת מתן תוקף לתכנית או בחלופה אחרת, הכל להנחת דעת מחלקת המים בעיריית ירושלים.
7. כל עבודות הבניה במתחם כפופות לאשור אגף העתיקות.

#### (ט) הוראות בניה באבן:

1. תמרי הבניה יהיו מאבן טבעית מוסתת דוגמת האבן תאושר על ידי מחלקת התכנון לפני הוצאת היתרי הבניה.
2. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ רוחב לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
3. פתחי האבן יהיו מאבני מוזזה ומשקוף ועומק האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.
4. משקופי הפתחים יהיה באבן משקוף אחת בקשת או מספר אבנים.

- (5) הגדר תבנה מאבן ומ- 5 נדבכי לפחות עם אבני פינה כנ"ל
- (6) אבן הקדקד (קיפינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות.
- (7) לא תותר סגירת מרפסות אלא בסגנון הקיים או במחכת וזכוכית בלבד או בעץ וזכוכית בלבד.
- (8) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- (י) בשטח המסומן בקווים אלכסוניים על רקע יעוד הקרקע יותר מעבר חופשי לציבור ואסורה סגירתו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הקרקע ויו"ר הועדה המקומית.

(יא) ראה סעיף 12 (ב) להלן.

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

11. שטח למוסד: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.
- (ב) תנאי למתן היתרי בניה בשטח הוא אשור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בנוי ופתוח.
- (ג) גובה הבנין בשטח זה יהיה 2 קומות מעל לקומת מסד או קומת עמודים, אחוזי הבניה המירביים יהיו 60% משטח המגרש נטו.
- (ד) בשטח המסומן בקווים אלכסוניים על רקע ייעוד הקרקע יותר מעבר חופשי ואסורה סגירתו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הקרקע ויו"ר הועדה המקומית.

12. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
- (ב) החניה תהיה בגבולות מגרש המגורים ובהתאם למסומו בנספח מס' 1.

13. שטח להשלמה: השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש שחור על רקע היעוד הוא שטח להשלמה ויצורף למגרשים צמודים שבתכנית מס' 2677.

14. דרכים: תורי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול, וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ה) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול או אדום וירוק לסרוגין הם שטחים לדרך ו/או לעיצוב נוף.
- (ו) ראה סעיף 9 (ח) לעיל.

15. שטח עתידות: תנאי להוצאת היתרי בניה בשטח תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
16. הפקעה: כל השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
17. בצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם.
18. 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 הוועד 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 ובגבולות המסומנות בתשריט בקו מקוטע בטוש כחול.
19. חתנת טנספורמציה: לא תותר הקמת תחנה טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך מבנה או בקיר תומך בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון ויסומנו בבקשות להיתרי בניה.
20. אנטנת טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
21. קולטי שמש על הגג: בשטח התכנית אסורה הצבת קולטי שמש.
22. היטל ההשבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין ולא תנתן הקלה ולא יותר שמוש חורג קודם שישולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
23. תשתית: 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה. (להלן - עבודות התשתית) לפי כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
- בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין חת 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 יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

24. תנאי למתן תוקף לתכנית:

תנאי למתן תוקף לתכנית הוא הגשת דו"ח הידרולוגי בשטח התכנית ואשור אגף העתיקות.

חתימת בעל קרקע של מגרש א' ומגיש התכנית:

..... אוני עבוד - לוי ת.ז. 5005990

..... יהודה עבוד - לוי ת.ז. 5429581

רח' תורה מציון 1, ירושלים 94401 טלפון: 380838 - 02

חתימת המתכנן:

אלכס כהן  
אדריכל ומתכנן ערים  
ויתקין 6 רמת השרון  
טל: 491630

..... אלכס כהן אדריכל ומתכנן ערים

רח' ויתקין 6 רמת השרון 47263 טל' 491630 - 03

תאריך: 20.6.87

הואיל ואני הח"מ אויי עבוד לוי (בעל ת.ז. 5005990) הגשתי לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן - הועדה המקומית) הצעה של תוכנית בנין ערים (להלן - תוכנית מס' 3434) לפיתוח שטחים המצויים באזור הסמוך לארמון הנציב בירושלים;

והואיל ולצורך הפיתוח יש לתכנן ולבצע גם את הדרכים אשר בתחומי תוכנית מס' 3434 ואני מסכים לעשות זאת על חשבוני;

והואיל ואני בעלים של חלק משטחי הקרקע אשר בתוך תחומי התוכנית מס' 3434;

והואיל והדרכים מצויים במקרקעין אשר בחלקן אינן בבעלותי ויהיה צורך להפקיען ואני מסכים לממן את הפיצויים והוצאות ההפקעה;

והואיל והועדה המקומית נאותה להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את תוכנית מס' 3434 בכפוף למספר תנאים ואני נכון לקבל על עצמי את התנאים שנקבעו על ידי הועדה המקומית, כאמור;

לפיכך אני מסכים, מצהיר ומתחייב בזה כלפי הועדה המקומית ועיריית ירושלים (להלן - העירייה) כדלקמן:

1. המבוא דלעיל הוא חלק בלתי נפרד מההתחייבות גופה.
2. אני אבצע, על חשבוני בלבד, את התכנון של הדרכים שנקבעו בתוכנית 3434 בהתאם להוראות ודרישות של מנהל המחלקה לשירותי הנדסה של העירייה וכל מי שימונה על ידי לצורך זה (להלן - המנהל).
3. א. אני אבצע, על חשבוני בלבד, את כל עבודות התשתית והפיתוח בכל תחומי התוכנית אשר אושרה על ידי אגף הדרכים של העירייה ולרבות ביוב וניקוז (כולל החיבורים הדרושים של הביוב והניקוז עד למאספים הראשיים המצויים מחוץ לגבולות של תוכנית מס' 3434), מערכת תאורה (כולל המיתקנים והאביזרים הדרושים להפעלה תקינה של התאורה) וכל המיתקנים הדרושים לביצוע הפעלה של הסדרי התנועה

והבטיחות בדרכים (כולל יחידת קצה עבור מרכז הבקרה למאור, תימרוור, סימון, מעקות בטיחות וכוי), קירות תמך וסלילה של הכבישים והמדרכות והמעברלים וכוי וכל הכרוך בכך, בהתאם לדרישות המנהל וכן אמציא למנהל להנחת דעתו ערביות בדבר טיב העבודות.

ב. כל העבודות הקשורות לאספקת המים יבוצעו על ידי המחלקה לאספקת המים של העיריה, או קבלן מטעמה, ואני אשלם לעיריה את האגרות של פיתוח מערכת המים; בנוסף לתשלום האגרות אני אשא בכל ההוצאות הנובעות עקב העתקה של קוי מים קיימים.

4. א. אני אשלם לעיריה מיד לפי דרישתה את כל הסכומים אשר לדעתה יש לשלם לבעלי זכויות במקרקעין המיועדים לדרכים, בין בהליך של הפקעה או בדרך אחרת, ובלבד שהעיריה תאפשר לי להשתתף בניהול המשא ומתן לתשלום כאמור או על פי פסק דין חלוט של בית המשפט.

ב. בכל מקרה שתוגש תביעה משפטית נגד העיריה ו/או הועדה המקומית לתשלום פיצויים בגין הפקעה של הדרכים, מתחייב אני לשלם לעיריה מיד לפי דרישתה את הסכומים שהעיריה ו/או הועדה המקומית יחוייבו בהם; העיריה והועדה המקומית יבקשו מביהמ"ש לצרף אותי כצד לתביעה ואני אשלם את כל הסכומים שייפסקו, כאמור.

5. אני אבצע את הדרכים בעצמי או על ידי קבלן מטעמי, הכל על פי דרישת העיריה ועל פי אישור המנהל; לא ינתן היתר לביצוע עבודות בניה במיתחם התוכנית 3434, למעט הדרכים, אלא לאחר שבוצעו הדרכים בפועל.

6. א. בכל מקרה שתוגש לוועדה המקומית תביעה של בעלים ובעלי זכויות אחרות במקרקעין אשר נפגעו על ידי תוכנית מס' 3434 והועדה המקומית החליטה כי התביעה מוצדקת, מתחייבים אנו לשלם לוועדה המקומית מיד לפי דרישתה את כל הסכומים שייקבעו על ידה כפיצויים בגין הפגיעה במקרקעין, ולאחר אישור התביעה על ידי הועדה המחוזית.

ב. בכל מקרה שתוגש לבית המשפט תביעה משפטית נגד הועדה המקומית לתשלום פיצויים בגין פגיעה במקרקעין על ידי תוכנית מס' 3434, מסכימים אנו שהועדה המקומית תצרף אותנו לתביעה, בין כצד ג' או בכל הליך שייראה לה, וכן מסכימים אנו כי פסק הדין יינתן נגדנו ואנו נשלם את מלוא סכומי הפיצויים שייפסקו וכל הכרוך בכך.



ג. מבלי לפגוע באמור לעיל, אם יינתן פסק דין נגד הועדה המקומית לתשלום סכומים כלשהם בגין פגיעה במקרקעין שנגרמה על ידי תוכנית מס' 3434 וכל הכרוך בכך, מתחייבים אנו לשלם לועדה המקומית מיד לפי דרישתה את כל הסכומים שחוייבה בהם, כאמור, ובלבד שקבלנו הודעה על קיום המשפט.

..7 לשם הבטחת מילוי כל האמור בכתב התחייבות זה, אמציא לעיריה בסחונות וערבות בנקאית צמודה בסכום שנקבע על ידי גזבר העיריה ביום 6.5.86 בהתאם לטפח המצ"ב.

8. בכל מקרה שלא אמלא או אפר את התחייבויותי, או איזה מהן, שנקבעו בכתב התחייבות זה, מבלי לפגוע בזכויות העיריה על פי כל דין רשאית העיריה ו/או הועדה המקומית לעקל ולממש בהליכי הוצאה לפועל כל מקרקעין, רכוש וכספים שלי והמגיעים לי מכל אדם וגוף ממשלתי או אחר על מנת לממן את הסכומים אשר עלי לשלם או פעולה אשר עלי לבצע על פי כתב התחייבות זה.

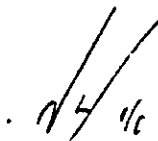
9. אין לי ולא תהיה לי דרישה או תביעה כלשהי כלפי העיריה, הועדה המקומית וכל מוסד תכנון לתשלום, החזר תשלום, השבוה ולכל קיזוז או תמורה כלשהן בגין סכומים ששולמו או ישולמו על ידי בהתאם לכתב התחייבות זה.

10. כתב התחייבות זה הוא חלק בלתי נפרד מתוכנית מס' 3434.

11. האמור בכתב התחייבות זה יחייב גם כל אדט אשר יבוא במקומי או ירכוש ממני זכויות בשטח התוכנית וכל חלק הימנו, ולא תבוצע כל עיסקה בשטח התוכנית, וכל חלק הימנו, שבו יש לי זכויות אלא בכפוף לכך שרוכש הזכויות יקבל על עצמו את כל האמור בכתב התחייבות זה; לשם הבטחת הדבר ארשום את כתב ההתחייבות כהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

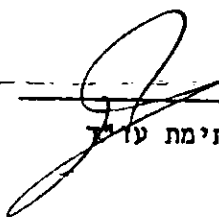
12. בהתאם להחלטת הועדה המקומית, קודם העברת תוכנית מס' 3434 לועדה המחוזית אגיש תוכנית נופית לפי דרישות מהנדס העיר; כמו-כן אגיש דו"ח הידרו-גאולוגי ואישור אגף העתיקות קודם אישור התוכנית.

ולראיה באתי על החתום היום ..... 2/9/86

  
אורי עבוד לוי

אישור חתימה ע"י עו"ד

אני הח"מ יוסף אבו-אסד עו"ד מאשר בזה כי מר אורי עבוד לוי הנ"ל המוכר לי אישית חתם היום בפני על כתב התחייבות זה.

  
חתימת עו"ד

תאריך: 2.9.86

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

**אשור תכנית**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה ביום 15.9.88  
לאשר תכנית זו שנסמכה 24004  
במסגרת תכנית

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

**הפקדת תכנית**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה בשיבתה מיום 31.3.88  
להפקיד תכנית זו שמספרה 3434  
במסגרת תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
תכנית מס' 3434  
החליטה בשיבתה מיום 27.4.86  
הילק על אישור התכנית הנ"ל להפקדה  
ההנחיות הכלולות בדו"ח

יושב ראש  
מהנדס העיר

