

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3575

שינוי מס' 25/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 3575 שינוי מס' 25/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת: זפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 600 מ"ר בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים, כפר מנחת. גוש 30456 (בלתי מוסדר), מגרש מס' 196. שטח בין קואורדינטות אורך 167375 ו- 167450 ובין קואורדינטות רוחב 128900 ו- 128950. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי ליעוד שטח משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד (ב) קביעת בינוי והוראות בניה בשטח. (ג) קביעת גבולות המגרש החדש.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות שינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3575 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שנתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגהילות יותר.

השטח הצנוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד - הכפר וחלות על שטח זה הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים זה וכן ההוראות הבאות:

- (א) הבינוי בשטח יהיה בהתאם לנספח מס' 1.
(ב) קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוס אדום.
(ג) פה"כ אחוזי הבניה יהיו 35% משטח המגרש כולל מבני עזר, מחסנים וכיוצ"ב והבנין הוא בן קומותיים.
(ד) בכל מקרה שתוגש לוועדה המקומית תביעת פיצויים בגין תכנית זו, ישלמו בעלי המקרקעין לוועדה המקומית לפי דרישתה את כל הסכומים שיוקבעו על ידה כפיצויים (בהתאם להתחייכות המשפטית שנחתמה ב- 26.2.87).
(ה) הוראות בניה:

- 1) הבניה תהיה באבן מסוג טובזה בחזיתות.
- 2) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה, והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- 3) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלכות ארכות).
- 4) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת, או בקשת ממספר אבנים.
- 5) עומק האבן בפתחים במזוזה ובשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- 6) בתחתית החלונות ייבנה בורטג'.
- 7) הפתחים בבנין יהיו ביחס של רוחב 1.5/1 גובה לפחות. אך לא יותר מ- רוחב 2.5/1 גובה.
- 8) הפרדה אופקית בין חלונות סמוכים בצמד חלונות (דסטור) יהיה ברוחב של אבן שלמה - 20 ס"מ לפחות.
- 9) הגדר תיבנה מאבן משני צידיה מ- 5 נדבכי אבן לפחות, עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות המבנה הסמוך.
- 10) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות, תהיה אבן בעובי 12 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.

11) מרפסות לא תהיינה מקורות בבניה קשה.

יותר קירוי וסגירת מרפסות רק באמצעים הבאים:
(א) סוככים מבד.

(ב) פרגולות עשויות עץ או ברזל המהוות מסגרות פתוחות.
(ג) סגירה באופי של חממות באמצעות חומר שקוף קשיח שיאושר בהיתר בניה.

לא יורשה שימוש ברפפות מחומרים פלסטיים, אסבסט, צמנט, פח גלי, לוחות פיברגלס ופלסטיק גליים ו/או צבעוניים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לא יותר קירוי מרפסות שלא אושר בהיתר הבניה המקורי.

10. חניה פרטית

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

11. תחנת טרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליה 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.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו

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

13. קולטי שמש על הגג

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

14. היטל השבחה

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תנתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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. 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 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.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34
טל. 224121, מיקוד 94631, ירושלים

חתימת מגיילי החכניה:

מיכל ואמיתי קו, מלחה 37/ב
טל. 419763, ירושלים, מיקוד 96903
ת.ז. 159733, 562650

חתימת המתכנן:

א.רכס/ש.אשכול אדריכלים ומתכנני ערים
דרך בית לחם 22, ירושלים 93109
טל. 635399, 432229

א. רכס - ש. אשכול
אדריכלים ומתכנני ערים
דרך בית לחם 22, ירושלים
טלפון 635399

18 יולי 1986

תאריך

מנהל מקרקעי ישראל
חוק החכנה והתניה השכיחה - 1965

התקנת חכניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 29.3.86
להתקין חכניה זו שמספרה 3535

ישר הועדה

ממלא תפקיד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ירושלים

3535

החליטה בשיבתה מיום 27.8.86
להחליט על שיד החכניה הנ"ל להפקדה
לתיאום התנאים הכלולים בודיה

יושב ראש

מנהל העיר

מנהל מקרקעי ישראל
התניה חכניה - 1965

אשר חכניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 29.3.86
להתקין חכניה זו שמספרה 3535

ממלא תפקיד

משה טל
מנהל מקרקעי ישראל

2.8.86