

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3365

שנוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

3/1
3

תכנית זו חיקרא, תכנית מס' 3365 שנוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

שם התכנית:

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכחב (להלן הוראות התכנית), וגליון אחד של חשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: החשריט).

מסמכי התכנית:

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

הקו הכחול בחשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

185 דונם בקירוב.

4. שטח התכנית:

שכונת בית צפפא מערבית לכביש פח גילה ושכונת מצפה.

5. מקום התכנית:

גוש 30277

חלקות: 1-17 ועד בכלל, 19-34 ועד בכלל. חלקי חלקות: 35, 36, 37.

גוש 30278

חלקות: 1, 12, 21, 22, 27 - 35 ועד בכלל. חלקי חלקות: 2 - 5 ועד בכלל, 13, 23, 26, 36, 44, 45, 46, 11.

גוש 30279

חלקי חלקות: 1, 5.

חלקים מגושים לא מוסדרים 30502, 30503, 30507.

שטח בין קואורדינטות אורך 168375 - 168865

ובין קואורדינטות רוחב 128000 - 128675

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- (א) קביעת ייעודי קרקע כאזור מגורים 5.
- (ב) קביעת ייעודי קרקע לכניני ציבור.
- (ג) קביעת ייעוד קרקע למוסד.
- (ד) התוית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות או מאושרות, ביטול דרכים וקביעת שטח לדרך ו/או עיצוב נוף.
- (ה) קביעת מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ו) קביעת שטחים פתוחים ציבוריים.
- (ז) איחוד וחלוקה חדשה.
- (ח) קביעת מתחמים לתכנון מפורט והוראות לגביהם.

6. מטרות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3365 זו.

7. כפיפות לתכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:
(א) בשינוי לאמור בתכנית המתאר המקומית גודל המגרש יהיה 400 מ"ר (למעט מגרשים 7, 8, 9 בגוש 30278 ששטחם קטן יותר).

8. אזור מגורים 5:

(ב) במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 600 מ"ר תותר בנית יותר מבנין אחד באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

(ג) במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר הוצאת היתרי בניה תהיה ע"פי אחת משתי האפשרויות:

- 1- תכנית לחלוקת המגרש לפי פרק ד' לחוק.
- 2- במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי על המגרש בשלמותו והכניה תותר בשלבים.

(ד) היתרי הבניה יוצאו רק לאחר ביצוע התנאים הבאים:
1- יקבע גובה הכביש הגובל.

2- כל שטחי הקרקע הציבוריים יועברו לבעלות העיריה.

3- היתר בניה למגרשים הגובלים בכביש מספר 4 ינתן רק לאחר בדיקה ואשור המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים לגבי צורך במיגון אקוסטי. הוצאות המיגון יחולו על מגיש הבקשה להיתר הבניה.

(ה) מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות.

(ו) לא תותר בנית קומת עמודים.

(ז) גובה המסד יהיה בהתאמה לטופוגרפיה ולא יותר מ- 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים או הטבעיים, הכל לפי הנמוך יותר.

(ח) חומר הבניה הוא אבן טבעית מרובעת ומסותת ובצורה מסורתית. (אסורה בניה באבן נסורה חלקה ללא סיחות).

(ט) נקבע בזאת, כי ניתן להתיר בניה לתוספות בניה למבנים קיימים בתקופת ההפקדה בתנאי שתוספת הבניה המבוקשת תואמת את הוראות התכנית ואינה עומדת בסתירה להן.

(י) נקבע בזאת, כי ניתן לאשר היתרי בניה לתקופת ההפקדה בגוש 30277 בחלקות מספר:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33.

(שאינם כלולים במתחם לאחוד וחלוקה מחדש בתנאי, שהבניה המבוקשת תואמת את הוראות התכנית ואינה עומדת בסתירה להן).

(יא) הבניה במגרשים 7 8 בגוש 30278 תהיה בקיר משותף. במידה והבניה לא תהיה בו זמנית יצופה הקיר המשותף.

(יב) תרסם זיקת הנאה לציבור כולל כלי רכב דרך מגרשים 12, 13 בנוס 30278 הנמצאים כמתחם לחלוקה חדשה, כפי שמסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים.

(יג) מתחם לחלוקה חדשה:

- 1) השטח המותחם בתכנית בקו נקודה בצבע שחור הוא שטח לחלוקה חדשה ולא תותר הוצאת היתר בניה כמתחם אלא לאחר ביצוע החלוקה החדשה.
- 2) ראה סעיפים 8 (א') (ג) (י"א) (י"ב) לעיל.

9. אזור מגורים 5

(א) מתחם לתכנון מפורט: השטח המותחם בתשריט בקו ירוק מרוסק הוא שטח לתכנון מפורט. לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה.

(ב) מודגש בזאת שהקניית זכויות הבניה בתחום השטח מותנית בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור.

(ג) נקבע בזאת (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 12.4.88). כי בתחום חלקות 34, 35, 36 ו- 37 בגוש 30277 שנקבעו כמתחם לתכנון מפורט לא תעשה כל פעולה תכנונית ו/או הפקעה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת.

10. שטח לבנין צבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. המגרשים מיועדים לבנית גני ילדים, אך מותר יהיה לכלול שמוס נוסף באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

11. חזית מסחרית:

(א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול הוא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

(כ) לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבנין
אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט
התש"מ - 1980.

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

13. שטח למוסד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום כהה
הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) אחוזי הבניה לא יעלו על 100%.

(ב) קוי בנייה יהיו בהתאם לקווי בנין באזור
מגורים 5.

(ג) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותחת.

(ד) גובה הבנין לא יעלה על 4 קומות מעל פני
הקרע.

(ה) תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור חכנית
מפורטת הכוללת נספחי כינוי ופיתוח.

14. חניה פרטית:
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה
בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית
הדרושים לדעתה לבנין (או לבנינים) שיוקמו/ובהתאם
לתקן החניה.

15. דרכים:
תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין
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) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים
בטוש אדום מיועדים לכיטול ויעודם יהיה
כמסומן בתשריט.

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

(ה) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק וחול או
ירוק ואדום לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או
עיצוב נוף מאושרים או חדשים.

(ו) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק ואדום
לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף
חדשים.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה
בהתאם להוראות חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965,
ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל
מבנה, גדר וחפץ.
ראה סעיף 9 (ג) לעיל.

16. הפקעה:

(א) מיד עם אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה
לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי
האחודה.

17. ביצוע התכנית:

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי
החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של
הכנת התכנית לרבות ביצוע מדירת חלוקה חדשה
בשטח, בהתאם ליחס השטח של חלקה בודדת לשטח
הכללי של החלקות לבניה.

(ג) תכנית החלוקה תבוצע רק לגבי השטח הכולל
חלוקה חדשה והמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש
שחור.

(א) התכנית הכוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פי סימן ז' לפרק ג' לחוק, עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן חתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על-ידם לשם רישום החלוקה.

18. חלוקה חדשה:

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבחשריט.

19. אנטנות טלויזיה

ורדיון:

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

20. קולטי שמש:

בגנות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגנות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים). הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה:

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אוחס מקרקעין, או שניחנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. 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, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו יתקינו עבודות
התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום
מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על
חשכונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל
מחקן 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 היחר להקמת בנין
בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף
זה.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: המחלקה לתכנון עיר

תאריך: פברואר 1991.

משרד הפנים מחוז ירושלים
תוקף החלטת המבנה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 3365

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.4.88 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

י"ר התעודה המחוזית

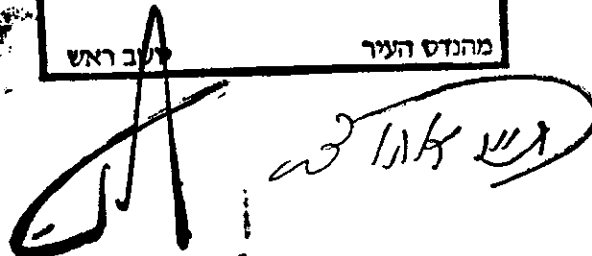
הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס' 3365

החליטה בשיבתה מיום 31.12.86
להמליץ על אישור התכנית הגייל
ליהן הוקף לפי התנאים הכלולים בדריח

מהנדס העיר

ע"ב ראש



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the text "גיש אלו" (Submission of this) and a large signature.