

התכנית כוללת  
 י"סי הוראות גליון  
 אחזר של תשרים ו  
 גליונות מסמך בנרטי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3442

שינוי מס' 2/83 לתכנית מס' 1721

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
 תכנית זו חיקרא תכנית מס' 3442, שינוי  
 מס' 2/83 לתכנית מס' 1721 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב  
 (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד  
 של תשרים הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשרים)  
 כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי  
 נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
 הקו הכחול בתשרים הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
 2,6 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית:  
 ירושלים, שכ' תלפיות, רח' שלום יהודה מס' 26,  
 ודרך חברון-מס' 133 גוש 30116 חלקה 7.  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשרים בקו כחולץ
6. מטרת התכנית:  
 (א) שינוי יעוד שטח בחלק מאזור מגורים 1  
 לאזור מסחרי.  
 (ב) קביעת קווי בנין והוראות בנין.  
 (ג) קביעת הוראות בגין בנין וגדר לשמור.  
 (ד) הרחבת דרך.  
 (ה) קביעת הוראות בגין שטירת עצים.  
 (ו) חלוקה חדשה.
7. כפיפות לתכנית:  
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית  
 המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר)  
 לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן  
 חלות ההוראות שבתכנית מס' 3442 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שנכתבו והן בתשרים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים באם אינם מצויינים במקרא ובתשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 1:

השטח הנבוע בתשרים נצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המהאר לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:

- (א) 1) במגרש חדש מס' 1 תותר תוספת בניה ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשרים בקו נקודה בטוס אדום פרט לקו הבנין הקדמי שיהיה בהתאם לבנין הקיים.
- 2) במידה ובמגרש חדש מס' 1 יבנה בנין חדש, לאחר הריסת הבנין הקיים, הבניה תהיה בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשרים בקו נקודה בטוס אדום ללא כל חריגה.
- 3) זכויות הבניה במגרש חדש מס' 1 ייחוסבו לפי טסח נטר של המגרש המבוסס על תכנית חלוקה לצרכי רשות
- (ב) 1) הבנין הקיים במגרש חדש מס' 2 מיועד לשמור.
- 2) במגרש חדש מס' 2 תותר השלמת קומה בבנין הקיים בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשרים בקו נקודה בטוס אדום.
- אדפי הבניה, סוג האבן, גודן האבן וסימתה יהיו בהתאם לבנין הקיים.
- 3) זכויות הבניה במגרש חדש מס' 2 ייחוסבו לפי טסח נטר של המגרש המבוסס על תכנית חלוקה לצרכי רישום.

(ג) ראה סעיף 12 ו-13 להלן:

(ד) הגדר הפונה לדרך חברון והמסומנת בקו אדום מיועדת לשמור ואסורה הריסתה.

10. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשרים בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכמפורט להלן:

(א) על סגרת חדרים מס' 3 קיימים בניין מסחרי בן קומה אחת.

תוחדר הגדלתו עד לכ-120 מ"ר. כמסגרת קרי הגנין. בניין המסומנים בתשרים בקו גקודה בטו אדום.

11. חניה פרטית:

(א) השטח המסומן בתשרים מקווים טחי וערב הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מונן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים ניוקמו בשטח.

(ג) תותר כניסה חופשית למגרשים חשמים (1) ו-(2) דרך הגישה המשותפת.

12. בנין להריסה:

הבניינים המותחמים בקו צהוב בתשרים מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה.

העצים המסומנים בתשרים בצבע אדום מיועדים  
לשמור זאסורה עקירתם.

13. עצים לשמור:

תוואי הדרכים, דוחנן והרחבתן יהיו כמצויין  
בתשרים.

14. ד ר כ י ס:

(א) השטח הצבוע בתשרים בצבע סגול הוא שטח  
של דרך קיימת או מאושרת.

(ב) השטח הצבוע בתשרים בצבע אדום הוא שטח  
של דרך חדשה או הרחבת הדרך.

הסמכים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה  
בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965.

15. ה פ ק ע ה:

מיד עם אשר תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם  
של בעלי הקרקע תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא  
תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הקרקע  
ועל חשבונם.

16. בצוע התכנית:

(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 הועדה המחוזית ללשכת רשם  
המקרקעין בירוטלים כדי לאפשר את רישום  
החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה  
בוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן  
תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב  
בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום  
החלוקה.

17. חלוקה חדשה

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לסגולת השפחים שבתשרים.

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח  
התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חוד  
מיוחד בתוך תבנית או מבנה, בהתאם לדרישות  
חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.

18. תחנת טרנספורמציה:

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

19. אנגנות מלויזיה

ורדיז:

(א) בגגוה שסוחים הצבת קולטים לדודי שמש  
תותר בתנאי שיהרו חלק אינטגרלי מתכנון  
הגג או הזעקה.

(ב) הפתרון התכנוני סעון אשור מהנדס העיר.

(א) הועדה המקומית מגבה היסל השבחה בהתאם  
להוראות החוק.

(ב) לא יוצא הימך לבניה המקרקעין ולא יותר  
שימוש חורג כל עוד לא סולם היסל ההשבחה  
הטגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או  
טניהנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד,  
אח כל עבודות התשתית לדנוח קו ביוב ו/או קו ביקוז,  
ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או  
קו תאורה, ו/או טרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות  
בביצוע הנ"ל וכדוטה (להלן - עבודות התשתית)  
המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי  
שיקבע על ידי טהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יחקינו 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 שיגרם לדרך ולכל מתקן  
בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו סיס, קו ביוב,  
קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הג"ל,  
ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ  
המשפטי לעירייה.

האסור בסעיף זה יהא תנאי מתנאיי הימך להקמת בנין  
בשטח המקרקעין אלא לאחר שנוצע כל האסור בסעיף זה.

20. קולטי שמש  
על הגג:

21. היסל השבחה:

22. ת ש ת י ת:

חתימת בעלי הקרקע, מבישי התכנית והמתכנן

רח' בן יהודה 34,

סלפון: 224121

סקוד: 94583

תאריך:

לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שוו תהיה מתואמת  
 רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצורכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות  
 ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בטענת התכנית כל עוד לא  
 הוקצה הטיה ונחתם עמנו הסכם מתאים בבית דין, ואין חתימתנו  
 כאזה במקום הסכמת כל בעל זכות בטענת הנתון ו/או כל רשות  
 מוסמכת, לפי כל הודו ופסיי כל דין.  
 ליוזם חסו ספק מוצהר בזה כי אין תביעה או ייעצה על ידנו  
 הנוגעת לטיה חקלול בתכנית, אין נחלתנו על התביעה וכתב  
 התביעה בקיום הסכם האכזר ו/או יחמה על זכותנו לבטל  
 הפרוץ ע"י או שרכש מאתנו על פני זכויות כ"שעה בטענת ו/או  
 כל זכות אחרת העומדת לנו כעת או בעתיד, ואין חתימתנו  
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט התכנית.

מינהל הקרקעות  
 מוזן

תאריך 8.2.88

הוטרדה המקומית לתכנון ולבניה  
 ירושלים

תכנית ת.ע. ספרות מ"ט 3442  
 החריש יעיררה חום 25.1.87  
 משרד התכנית הנ"ל לסתן חוקף  
 י"ד ת"א יבדורים בדרה

י"ד ת"א יבדורים בדרה

הוטרדה מקומית לתכנון ולבניה  
 ירושלים  
 ת.ע. ספרות מ"ט 3442  
 החריש יעיררה חום 25.1.87  
 משרד התכנית הנ"ל לסתן חוקף  
 י"ד ת"א יבדורים בדרה