



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3448

שינוי מס' 34/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3448, שינוי מס' 34/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשרים הערוך בק.מ. 1:250 (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:

כ-1970 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גאולים, רח' אפרים מס' 5, גוש 30014 חלקות 44 ו-138.

6. מטרת התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.

(ב) קביעת הוראות בניה בשטח.

(ג) קביעת הוראות בגין בגין וחזיתות לשימור.

(ד) קביעת שטח עם זיקת הנאה במגרש מס' 2 לטובת מגרש מס' 1.

(ה) קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

(ו) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 3448 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האסור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשרים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים באם אינם מצויינים במקרא שבתשרים), וכל עוד לא באשר אחרת ואינן עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 1

מיוחד:

השטח הגבוע בתשרים בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:

(א) פתוח השטח

לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח שטח בק.מ. 1:100 ובה סימון המפלסים, הקירות התומכים, הגדרות והריצופים.

(1) לפחות 50% משטח המגרש שאיננו תפוס על ידי הבניה יהיה פנוי מכל ריצוף שהוא.

(2) בחזית שבה גובל המגרש עם שטח ציבורי - דרך או שטח ציבורי פתוח או שטח לבנין ציבור - תהיה גדר בנויה, שפניה החיצונית והעליונים מאבן טבעית, מסותמת, וגובהה 80 ס"מ לפחות מעל פני הקרקע בשטח הציבורי.

(3) סה"כ אורך הפתחים בגדר הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 30% מאורכה.

(4) במסגרת פיתוח השטח ייבסע לפחות עץ אחד לכל יחידת דיור בחלקה או עץ אחד לכל 100 מ"ר של שטח החלקה. עובי הגזע בגובה 1.0 מ' יהיה לפחות 5 ס"מ.

(5) בכל הפתחים בגדר יותקנו שערים מסבכת ברזל.

(6) בבקשה להיתר הבניה תשורטט פריסה של הגדר מסביב לחלקה עם סימון מפלסי הקרקע הקיימים משני צידי הגדר, מפלס הקרקע המתוכנן בתחום החלקה, וגבהי הגדר.

(7) לא תוצא תעודת גמר לבנין אלא לאחר השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית פיתוח השטח הכלולה בהיתר הבניה.

(ב) גובה הבניה המותרת

(1) הגובה המותר לבניה הוא 3 קומות וכן שטחים בחלל גג הרעפים גם אם הם מעל 3 קומות.

(2) לא תותר בניה קומת עמודים מפולשת, חלקית או שלמה.

(3) גובה קירות הבתים לא יעלה על 11.0 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המאושרים.

(4) בבניה מעל בנין קיים ייחשב גובה קומה קיימת

באילו היה 3.0 מ' מפני רצפה לפני רצפה.

- (5) בכל מקרה לא יעלה גובה קיר האבן מעל רצפת הקומה השלישית יותר מאשר 1.1 מ', הן בגג רעפים והן בגג שטוח.

(ג) הוראות לגבי בניית האבן

- (1) כל בקשה להיתר בניה תכלול שרטוט פרטי בניה אופייניים בק.מ. 1:10, לרבות פרטי בניה של הפתחים, גמר הקירות, קצה הגג על גבי שרטוט החזיתות ופריסת הקירות שבבקשה להיתר בניה יצוינו סוגי האבן וסוגי הסיתות.
- (2) לא תותר בניה מאבן נסורה שפניה חלקים. כל פני האבן הגלויים יהיו מסותמים ומלבניים.
- (3) פינות הבנין ייבנו מאבני פינה הן בפינות הקירות והן בחשפי הפתחים. הצלע הקצרה תהיה ברוחב 15 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה לא תפחת מ-2.5 ס"מ. עומק האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ.
- (4) כל גמר עליון של קירות אבן, לרבות במעקות גג, מעקות מרפסות קירות תומכים, תהיה אבן מסותמת. מידת הגובה שלה לא תהיה פחות מ-10 ס"מ ומידת הרוחב שלה לא פחות מ-30 ס"מ.
- (5) בבנין שהוא כולו או רובו חדש תהיה הכוחלה בגוון האבן, בתוספת בניה שגודלה פחות מהבנין הקיים תהיה הכוחלה בגוון הכוחלה הקיימת.

(ד) שימור

- (1) הבנין המסומן בתשריט בעיגול אדום כבנין לשימור הוא בנין שכל חזיתותיו הן חזיתות לשימור, ולא תותר הריסתו.
- (2) לבנין לשימור תינתן תשומת לב מיוחדת על ידי רשויות התכנון. לבקשה להיתר בניה יוספו שרטוטי חזיתות הבנין הקיים, צילומי החזיתות ופרטים אופייניים, הכל לפי דרישתו של מהנדס העיר.
- (3) לבנין לשימור ניתן להוסיף בניה הן על ידי תוספת קומה או קומות והן על ידי תוספת אגף, הכל בצורה שתתחשב באופן מירבי בשימור של חזיתות הבנין הקיים ותוך תיאום עם המחלקה לתכנון בעיריה.

(4) בכל בקשה להיתר בניה, הן לתוספת בניה והן לבנין חדש, יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה וסוגיהם.

העצים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם.
לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים שבהם שוכנע מהנדס העיר שאין כל אפשרות אחרת למיצוי זכויות הבניה בחלקה, והכל באישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
העצים הבוגרים הנמצאים בתוואי הרחובות לא ייעקרו וישמרו, הן כאיי תנועה והן בתחום המדרכות.

(ה) גגים

תותר בניית גגות רעפים או גגות שטוחים, אם ייבנה גג רעפים הוא יהיה בשיפוע $28^\circ - 35^\circ$.
הרעפים יהיו רעפי חימר שרוף. חללים בגג הרעפים אשר גובהם הפנימי עולה על 2.0 מ' ייכללו בחישוב אחוזי הבניה המותרים למגורים.

(ו) שטח עם זיקת הנאה

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים על הרקע הוא שטח עם זיקת הנאה. תותר בשטח זה גישה חופשית (כולל לכלי רכב) למגרש מס' 1 ותרטם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.
בנית גדרות בכניסה וביציאה של השטח הנ"ל אסורה.

(ז) מחסנים

תותר בנית מחסנים תת קרקעיים בשטח בשעור של 8% מהשטח המותר לבניה. גובה מכסימלי של תקרת המחסן מעל פני הקרקע הסופיים המשובכנים לא יעלה על 1.0 מ'. הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבנין ולא מהחצר.

10. חניה פרטית: (א) תועדף חניה תת קרקעית. חניה על פני הקרקע תותר בשטח שאינו עולה על 25% משטח המגרש שאיננו תפוס על ידי בניה.

(ב) בחניה תת קרקעית לא יעלה גובה התקרה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המשובכנים. רוחב הפתח של חניה תת-קרקעית לא יעלה על 4.0 מ'.

(ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשובנע כי קיימים מקומות לחניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לחקו החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

(ד) במקרים שבהם שוכנעה הועדה המקומית שאין אפשרות לספק את מלוא תקן החניה, ושימור אופי הבנין וסביבתו מחייב קיצוץ במספר מקומות החניה, רשאית הועדה להחיר בניה עם חניה חלקית או ללא חניה.

11. חלוקה חדשה: (א) התבנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התבנית יועברו שני עותקים של התבנית 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 תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

12. ביצוע התבנית: מיד עם אשור תבנית זו תוכן על ידי ועל חשבונם של בעלי הזכויות במקרקעין תבנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

13. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התבנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.

14. קולטי שמש (א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו: לכל בנין בשטח התבנית תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

אשור תכנית

4 MAR 1966

לאשק תכנה ין עמסרה

י"ז אדר

~~החלטת הוועדה~~

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)
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 ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבוננו בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן ב"ו על קרקעי וב"ו תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוזב, קו חשמל, כבל טלפון וב"ו"ב הנמצאים בטווח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה- יהא תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

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

הפקדת תכנית

הולדה המחזית לתנו ולבניה

החליטה בישיבתה מיום 24.5.82

להפקיד תכנית זו שמסמרה

TABLE 4

המחלקה הכלכלית

חתימת בעלי הקרקע, מגיש התביעה והמתבונן
מינהל מקרקעי ישראל
רחוב בן יהודה 34, ירושלים 84583

224121 : טלפון

84583
 שני לנו ותגמדות עקרות לחביות, בתנאי שזו תהיה פתוחה על

רשיון התביעה המוסמכת.

רשויות החקירה המוסמכות.
התימוני הורה ל... ל... ל...

החיימונו והיווה ליה
ליווה הוה ליה

מקום המגורים
מקום העבודה
מקום הלימודים

1-2-50

1-16-67

... ..
... ..
... ..

05/11/2011 10:11:11 AM

שם: _____

החתימתו ניתנת אך ורק במקרים של חשבוניות.

מינול מקדעי ישראל
ירושלים

מחזורי הירח

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

3448.....'תכנית מס'

3448

תכנית מס' 28.6.87
החליטה בישיבתה מיום

להמליץ על אשור החכנית הנ"ל להפקדה

למי התנאים הכלולים בדו"ח

יורם ראש

1988 אוגוסט 18

Abstract