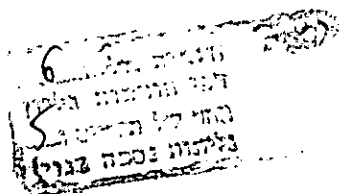


## חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) החשין - 1990

מרחב תכנון מקומי - ירושלים  
תכנית מס. 3183 א'

שינוי מס' 1/91 לתוכנית מס' 3183  
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית: תוכנית זו תקרא, תכנית מס' 3183 א' שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3183 - (להלן: התכנית) כמו כן התוכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) ו-5 גיליונות של תוכניות בינוי ופיתוח מחייבים כמפורט להלן:
  - א. גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 1)
  - ב. גיליון אחד של תכנים הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 2)
  - ג. גיליון אחד של חזיתות הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 3)
  - ד. גיליון אחד של תכנית פיתוח שטח, חניות ומתקני חברואה בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 4)
  - ה. גיליון אחד של תכנית חדרים במפלס העליון הערוך בק.מ. 1:250 ו-1:100 (להלן: נספח מס' 5)
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-38 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים - שכונת גילה - מתחם 04 שבתכנית מתאר מס' 1905. שטח בין הרחובות שבחאי הנגבי ודב יוסף. שטח בין קואורדינטות אורך 168550 - 168900 לבין קואורדינטות רוחב 127300 - 127650. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי הבינוי המאושר בתכנית 3183 וקביעת בינוי, פיתוח והוראות בניה חדשים בהתאם לנספחי הבינוי.  
(ב) הקטנת שטחי הבניה המירביים מ-36,982 מ"ר ל-35,500 מ"ר באזור המגורים והקטנת מספר יחידות הדיוור המירבי מ-290 ל-284 יחידות דיוור.  
(ג) קביעת מספר הקומות המירבי, גובה בניה מירבי ומספר יחידות דיוור מירבי בכל מגרש.  
(ד) שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לאזור מגורים 2 ומאזור מגורים 2 לשטח לבנין ציבורי.  
(ה) קביעת הוראות בדבר גדרות להריסה.

(ו) הרחבת קטע דרך וביטול קטע דרך מאושרת.  
 (ז) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלוח ההוראות הכלולות בתכנית המחאר המקומית לירושלים (להלן: תוכנית המחאר), לרבות השינויים לתוכנית זו שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שנקבעו בתוכנית מסי 3183 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

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

9. אזור מגורים 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול, הוא אזור מגורים 2, וחלוח עליו כל ההוראות הכלולות בתכנית המחאר לגבי אזור מגורים 2, למעט הוראות טבלת האזורים ובהתאם להוראות הבאות:  
 (א) היקף שטחי הבניה המירביים בכל מגרש וכו מספר הקומות המירבי ומספר יחידות הדיור המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שלהלן והם כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין לרבות חדרי מדרגות, חדרי הסקה, מרפסות מקורות ולמעט מחסנים כאמור בסעיף (ד) להלן ומקלטים חד-חכליתיים.

ה ע ר ו ת	מסי יחיד מירבי	שטחי בניה מירביים במי"ר	מסי קומות מירבי	שטח מגרש במי"ר	מספר מגרש חדש
בניינים מדורגים בני 7 קומות בחפיפה.	45	6,700	7	2,707	1
בניינים מדורגים בני 4 קומות בחפיפה (בבניה).	80	9,800	5	6,031	2
קוטג'ים דו קומתיים.	12	1,600	2	2,117	3
בניינים מדורגים בני 9 קומות מהן 7 קומות בחפיפה.	95	9,600	9	4,098	4
בנייני יישטיחיי דו-קומתיים	36	5,400	2	5,176	5
קוטג'ים דו קומתיים.	16	2,400	2	2,427	6
	284	35,500			סה"כ

(ב) הבינוי והפיחוח יהיו בהתאם לנספחים מס. 1-5, ואולם הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלסי קרקע סופיים ובעקבות כך במפלסי הקומות בשיעור שלא יעלה על +0.5 מ' מהמצויין בנספחים בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה שעל

פי התוכנית וכן שינויים בלחי מהותיים בחזיתות בכפוף לאמור בסעיף (ה) 3 להלן.

- (ג) מקום שניתן היתר בניה להקמת בנין במגרש יראו בכך מיצוי כל זכויות הבניה המותרות על פי התוכנית, אף אם נותרו זכויות בניה שנקבעו בתוכנית. הוראה זו לא תחול על היחרי בניה שהוצאו במגרש חדש מסי 2 קודם הפקדתה של תכנית זו.
- (ד) יותר לבנות מחסנים במרתפים בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר למחסן ובחנאי שמספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור בבנין וכל מחסן יוצמד לדירה אחת.
- (ה) 1. כל הקירות החיצוניים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו אבן טבעית מרובעת ומסוחחת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיחוח) אסורה.
2. קירות חמך וגדרות יבנו מאבן טבעית.
3. יותר שימוש בחומרי בניה שאינם אבן כאלמנטים עיצוביים בלבד כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי דודי שמש וקולטי שמש וכדי בכפוף לאישור מהנדס העיר ומתכנן המחוז.
- (ו) מגרשים חדשים 1, 2, 3 יתוכננו ויפוחחו כחטיבה תכנונית אחת ומגרשים חדשים 4, 5, 6 יתוכננו ויפוחחו כחטיבה תכנונית שניה וזאת בכדי לאפשר פתרונות פיתוח חניה ומעבר נאותים.
- (ז) שטח גינות ומעברים משותפים: אוחס חלקים של שטחי אזור המגורים המסומנים בתשריט בקיווקוו אלכסוני ומסומנים בנספח מסי 4 ישמשו שטחים לחצרות ומעברים משותפים לכל המגרשים, ובנוסף לכך מסומנים בין הבתים מעברים בקווים אלכסוניים המשמשים כזכות מעבר לכל המגרשים. מעל שטחים אלה, מחחס ומעברם, מותרת בניה למגורים, מקלטים, מחסנים וכוי הכל על פי נספח הבינוי. בשטח גינות ומעברים משותפים חלות ההוראות הבאות:-
- 1) שטחים אלה ישמשו אך ורק לגינון, נטיעות, מחקני משחקים ומעבר של כל הדיירים במבנה, לרווחח הדיירים ולשימושם.
- 2) לא ניתן לסגור קטעי מעבר או חצרות על ידי חלק מהדיירים, כך שיחסמו מעבר וגישה לדיירים אחרים, ותרשם על כך הערה אזהרה בספרי המקרקעין עיי יוייר הועדה המקומית ועל ידי בעלי הבקשות להיתרי בניה.
- 3) בשטחים אלה חל איסור בניה מסוג כל שהוא, כולל משטחי חניה ואספלט למעט רהוט רחוב.
- 4) גמר פיתוח עבודות הגינון, החקנת המתקנים וכוי, יבוצע כחנאי לאכלוס הדירות.
- 5) מוחנה כי היזמים והוועדה המקומית יגיעו לכלל הסדר מחייב, בגין התכנון, הביצוע, האחזקה והניהול של הגינות המשותפות. על עיריית ירושלים

לקבוע במסגרת הסדר זה תנאים אשר יבטיחו ביצוע תקין לכל הדרוש, הן בחקופה שעד לרישום הדירות כחוק על שם המשתכנים, וכן לאחר מכן. במסגרת זו יתחייבו היוזמים להבטיח טיפול ותחזוקה של שטחי הגינות המשותפות, כולל המעברים והחצרות הפנימיות שטח המעברים כאמור לא יכלל במנין שטחי הבניה המירביים. (6)

10. אזור מגורים 2 השטח הצבוע בחשריט בצבע כחול על רקע מקווקו, הוא אזור לגינון בלבד : מגורים 2 לגינון בלבד, וחלות עליו הוראות סעיף 9 (ז) לעיל.

11. שטח לבניני ציבור :

(א) השטח הצבוע בחשריט בצבע חום מוחסם בקו חום כהה, הוא שטח לבניני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המחאר לגבי שטחים לבניני ציבור.

(ב) השטח הצבוע בחשריט בצבע חום על רקע מקווקו הוא שטח לבנין ציבורי משולב המיועד למעבר הולכי רגל בחוף שטח לבנין ציבורי. בשטח זה חרשם זכות מעבר לציבור כהערת אזהרה בספרי המקרקעין.

(ג) השימושים המותרים בשטח לבניני ציבור ומספר הקומות המירבי יהיו כמפורט להלן:

מספר קומות מירבי	השימוש	שטח המגרש במ"ר	מסי המגרש
1 על עמודים 2 על עמודים	מתון יום+ גני ילדים 2 בית כנסת	4,689	14

(ד) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס. 5-1. ואולם הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלסי קרקע סופיים ובעקבות כך בגובה הבניה המירבי בשיעור שלא יעלה על 0.5+ מ' מהמצויין בנספחים בתנאי שלא חרה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממעטפת הבניה שעל פי נספחי הבינוי.

(ה) השטח בין גוש גני הילדים לבין מגרש מסי 1 הוא שטח מעבר להולכי רגל מחננת האוטובוסים אל מגרש מס. 13 מחחת לחניון שיפורט בבקשה להיתר בניה.

12. חניה פרטית :

(א) השטח המסומן בחשריט בקוים שתי וערב, הוא שטח לחניה פרטית.  
 (ב) הועדה המקומית חתיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית דרושים, לדעתה בהתאם לחקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.  
 (ג) בכל שטחי החניה הפרטית תותר זכות מעבר ושימוש לרבים, לרבות מערכת חשתית עירונית.

13. גדר להריסה: הגדרות המסומנות בחשריט בקו צהוב מיועדות להריסה ותהרסנה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני תחילת בניה בשטח.
14. דרכים:  
תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן, יהיו כמצויין בחשריט.  
(א) השטח הצבוע בחשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.  
(ב) השטח הצבוע בחשריט בצבע אדום, הוא שטח של הרחבת דרך.  
(ג) קטע הדרך המסומן בחשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועד לביטול ויעודו יהיה כמסומן בחשריט.
15. תחנת טרנספורמציה: השטח הצבוע בחשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
16. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
17. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
18. חלוקה חדשה: התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימון ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת חוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית לשכת 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.  
החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
19. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.  
ראה סעיף 22 (ב) להלן.
20. קולטי שמש על הגג: כגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר, בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ובהתאם לנספחים מס' 1 ו-2. הפחרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
21. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לחשלוש בהתאם להוראות החוק.

22. חשתי'ת: (א) בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, אח כל עבודות החשתי'ת לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או חא ביוב, ו/או דרך, ו/או שמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות החשתי'ת) המצויים בתוך חחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע עידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות החשתי'ת וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מחאים, אשר יקבע עידי עירי'ת ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות המקרקעין לחקו על חשבונו בלבד, כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך או לכל מחקו בין על-קרעטי ובין חח-קרעטי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, קבל טלפון וכיוציי'ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינחו כחב החחיי'בות להנחה דעתו של היועץ המשפטי של העירי'ה.

האמור בסעיף זה יהא חנאי מחנאי ההי'חר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

(ב) חוטי חשמל, חוטי טלפון וכבלים מחוץ לחחומי בנין לא יוחקנו אלא מחתת לפני הקרעט.

(ג) חשתי'ת לטלויזיה בכבלים חבוצע בד בבד עם ביצוע החשתי'ות החח-קרעטי'ות האחרות במחחס.

23. חוקף החכני'ת: כחחילת ביצועה של החכני'ת חחשכנה עבודות הפי'חות, לפי'תח עבודות עפר עבור הקמת 20% מסהיי'כ יחידות הדיור שעל פיהם החכיל את כלל בעל ענין אחר בשטח

לפי'תח עבודות הפי'חות, לפי'תח עבודות עפר עבור הקמת 20% מסהיי'כ יחידות הדיור שעל פיהם החכיל את כלל בעל ענין אחר בשטח

לפי'תח עבודות הפי'חות, לפי'תח עבודות עפר עבור הקמת 20% מסהיי'כ יחידות הדיור שעל פיהם החכיל את כלל בעל ענין אחר בשטח

לפי'תח עבודות הפי'חות, לפי'תח עבודות עפר עבור הקמת 20% מסהיי'כ יחידות הדיור שעל פיהם החכיל את כלל בעל ענין אחר בשטח

לפי'תח עבודות הפי'חות, לפי'תח עבודות עפר עבור הקמת 20% מסהיי'כ יחידות הדיור שעל פיהם החכיל את כלל בעל ענין אחר בשטח

לפי'תח עבודות הפי'חות, לפי'תח עבודות עפר עבור הקמת 20% מסהיי'כ יחידות הדיור שעל פיהם החכיל את כלל בעל ענין אחר בשטח

חתימות:

חתימת בעלי הקרעט:

מנהל מקרקעטי ישראל  
רח' בן יהודה 34, ירושלים 94583  
טל. 02-224121

חתימת מגיש התוכני'ת:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים  
רח' הלל 23, ירושלים 94624  
טל. 02-240805

חתימת המחכני'ת:

פרמי ושוחי אדריכלים  
שד. בן ציון 5, חי'א 64285  
טל. 03-283146/7

חאריך: 24.12.99

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז ירושלים  
16-12-1999

משרד הבינוי והשיכון  
חיק הליכי עסקי הבינוי (מחוזות סקטור חושטי'ת)  
מנהל עסקי הבינוי  
הועדה לבנייה למגורים (מס.)  
התליטות ביו'ם  
מנהל עסקי הבינוי  
מנהל עסקי הבינוי

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק הליכי עסקי הבינוי (מחוזות סקטור חושטי'ת) 1990  
מס. 13/31  
הועדה לבנייה למגורים (מס.)  
החליטה קי'ת 1991  
מנהל עסקי הבינוי  
מנהל עסקי הבינוי