

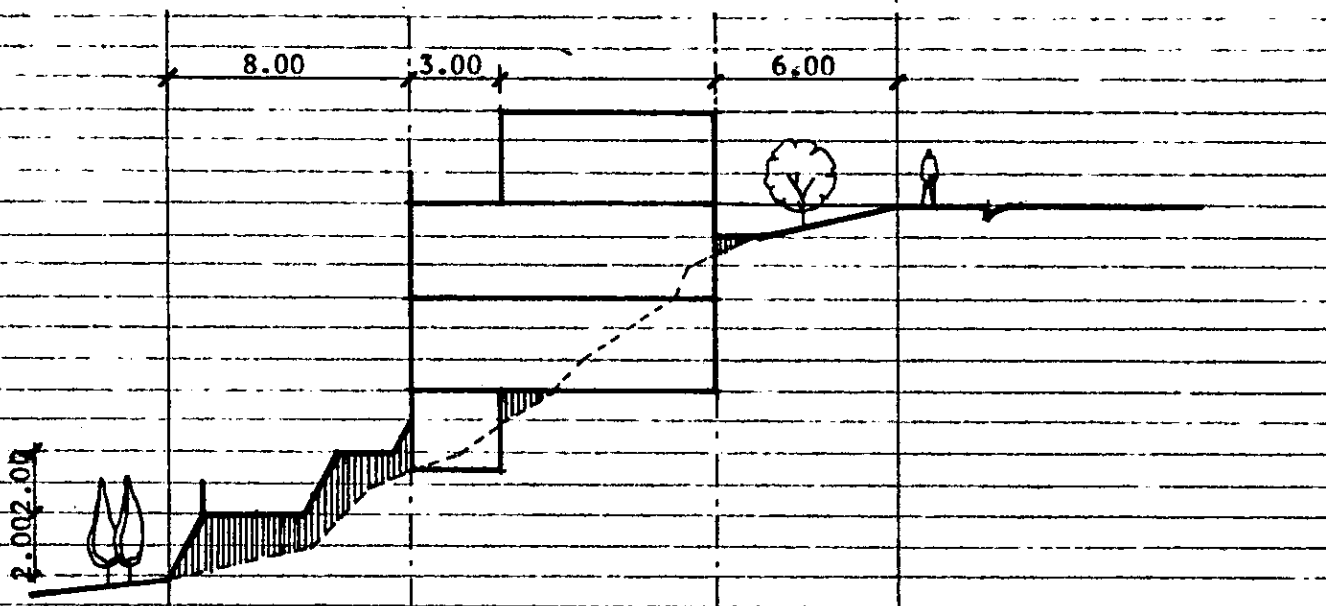
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 3325  
שינוי מס' 12/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
ושינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 3288

1. שח התכנית:  
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3325, שנוי מס' 12/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 3288. (להלן: התכנית).
2. מחמכי התכנית:  
 התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית כשלמותה.
3. גבול התכנית:  
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שח התכנית:  
 45,5 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית:  
 ירושלים, שכ' הר נוף, ממערב לגבעת שאול ב' גוש 30256.  
 חלקים מחלקות: 18 - 22 ועד בכלל, 39, 40, 43, 44, 52, 53.  
 וחלק מגוש 30530 לא מוסדר.  
 שטח בין קוארדינטות אורך 166600 - 166210 ובין קוארדינטות רוחב 132620 - 131830.  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
 (א) שינוי תכנית המתאר המקומית ע"י שינוי ייעוד שטח משטח לשמורת טבע לשטח לבנין ציבורי.  
 (ב) שינוי תכנית מס' 3288 ע"י שנוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד ל:  
 (1) שח למוסד.  
 (2) אזור מגורים 2 בשינויים (מגרשי בניה מוגבלת למגורית).  
 (3) שטח שמורת טבע.  
 (4) שטח לבנין ציבורי.  
 (5) מעבר ציבורי להולכי רגל.  
 (ג) ביטול חלוקה מאושרת וקביעת חלוקה חדשה.
7. כתיפות לתכנית:  
 על תכנית זו תלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות של תכנית מס' 996 ג', וההוראות שבתכנית מס' 3325 זו.

8. אזור מגורים 2 בשינויים (מגרשי בניה מוגבלת למגורים):

השטח העכוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 בשינויים (מגרשי בניה מוגבלת למגורים) וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 966 ג' לגבי אזור מגורים 2 בשינויים (מגרשי בניה מוגבלת למגורים) וכנוסה יחולו ההוראות הבאות:

- (א) מספר הקומות המירבי בחזית הפונה למעלה הגבעה לא יעלה על קומה אחת ללא בליטת מחד או עמודים.
- (ב) מספר הקומות המירבי בחזית הפונה למדרון לא יעלה על 3 קומות כאשר הקומה השלישית היא בנסיגה של 3 מ' לפחות והקומה התחתונה היא קומת קרקע ללא בליטת מסד או עמודים.
- (ג) תותר הקמת יחידת דיור אחת על כל מגרש.
- (ד) זכויות הבניה הכוללות לרישוי הן 200 מ"ר.
- (ה) קוי הבנין הם: 6.0 מ' קדמי 4.0 מ' צדדי, 8.0 מ' אחורי.
- (ו) החניה תהיה בחזית הקדמית של המגרש במידה והחניה תהיה מקורה יהיה המכנה מאבן ולא תותר חריגה מעבר לקו בנין צדדי.
- (ז) גובה קירות התמך לא יעלה על 2.0 מ'.
- (ח) היתר הבניה יוצא בשני שלבים בשלב ראשון ייבנו קירות התמך ובשלב השני יוצא היתר הבניה לבנין.
- (ט) לפני הוצאת היתר הבניה במגרשים יש לתאם בנית הגדר האחורית עם אגף הכיוב.



חתך טיפוסי

9. שטח לבניני ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור, וכן ההוראות הבאות:

- (א) במגרש חדש מס' 15 תותר הקמת בית ספר וגן ילדים.
- (ב) הבניה בשטח תהיה באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

10. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת תכנית מפורטת שתכלול בינוי ושימושי קרקע.

11. שמורת טבע:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קוים שחורים שתי וערב הוא שטח של שמורת טבע וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שמורת טבע.

12. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

השטח המותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו וחלנת על שטח זה ההוראות של תכנית מס' 3028.

13. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

- (א) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בחוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהי כמחומן בתשריט.
- (ב) 1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- 2) מגרש מס' 17 מיועד למעבר קו ביוב.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים.

15. בצוע התכנית:

- (א) מיד עם אשור תכנית זו תוכף תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות בצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות לבניה.

16. חלוקה חדשה:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של תכנית 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 במניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

17. תחנת  
טרנספורמציה:

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

18. הערה:

הוראות התכנית חלות אך ורק בין אותם סמנים או פרטים אשר ניתן להם זיהוי במקרא שבתשריט ע"י ציון הסימן (\*):  
ציונים המופיעים במקרא שבתשריט ואינם מסומנים ע"י הסימון (\*): אינם חלים ואינם מתייחסים לתכנית.

19. היחל השבחה:

(א) הנוגדה המקדמית 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 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית:

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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בגבולות התכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד.

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 חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי וכיו תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל חלחול וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.  
לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור כענין זה".

היוזם: עיריית ירושלים  
המתכנן: המחלקה לתכנון העיר  
תאריך: אפריל 1986

אשרור תכנית  
31.10.85  
3325  
סמנכ"ל תכנון

הוסדה הניקוזית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
3325  
14.7.85  
המנהל הכללי של אגודת התכנון הניל רמתן חוקר  
ויס האנליס הבכאים בדרום