



מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 3828  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3828. שסיווגה הוא שינוי תכנית מתאר מקומית (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט. הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-16 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שטח מדרום לרח' מח"ל. גוש: 30504 חלקות 1, 2, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 21, 22, 23 ודרכים ציבוריות ללא מספר.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) איחוד וחלוקה חדשה.
- (ב) התווית מערכת הדרכים ודרכי הגישה למגרשים ובטול דרכים קיימות או מאושרות.
- (ג) קביעת קווי בנין במגרש חדש מס' (10 + 12).
- (ד) קביעת קו בנין אפס לכוון פס הירוק במגרשים חדשים מס' 4 ו-11.
- (ה) קביעת הוראות בגין בנינים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר). לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2969 וההוראות שבתכנית מס' 3828 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב. והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע עליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עילות בקנה אחד. חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. לשם מגורים:

השטח הצבוע בירוק בצבע זהה הוא אזור מגורים 1 והכל

על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2969 לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:

א. במגרש חדש מס' (1+2) לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא, כולל גדר, בשטח המסומן בתשריט כדרך לביטול, עד שייסגר רח' מח'ל (מגרש מס' ה) בצורת קיל דה סק.

ב. במגרש חדש מס' (12+10) תותר בניה בהתאם לקו הבנין המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. מעבר לקו בנין זה לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא, כולל גדר, עד שייסגר רח' מח'ל (מגרש מס' ה) בצורת קיל דה סק.

ג. במגרשים חדשים מס' 4 ו-11 תותר בניה בקו בנין אפס לכוון פס הירק (מגרש ג).

ד. תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 4 הוא הריסת הבנין הקיים בתחום הדרך בחלקה 4 בגוש 30504.

ה. תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 13 הוא הריסת המבנים הקיימים בחלקה 13 בגוש 30504.

ו. תנאי למתן היתר בניה למגרשים חדשים מס' 4, 11 ו-23 הוא הגשת חוות דעת של יועץ אקוסטי בדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדי העש במגרשים האמורים. לאשור האגף לאיכות הסביבה. ביצוע הפתרונות המוצעים בחוות הדעת, כאמור, יהא על מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וכהלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ז. לא תותר הקמת קומת עמודים בשטח התכנית.  
ח. הקירות החיצוניים של הבנינים יבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא תותר בניה באבן נסורה, (חלקה) שאינה מסותתת.

10. עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתר בנין בשטח הוא תיזום עם אגף העתיקות.  
(כאמור בהוראות תכנית המתאר).

11. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.

12. חניה פרטית

הועדה המקומית תהיה רשאית לעבב מתן היתר בניה בשטח. אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה. בהתאם לתקו' החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

13. בנין להריסה

(א) הבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני החילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה, במיעד המוקדם שביניהם.  
(ב) ראה סעיפים 9 (ד) ו-9 (ה) לעיל.

14. הגוי הדרכים

רוחני והרחבתו 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 מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים לפרוגין מיועד לשטח ציבורי פתוח מגונן ומעבר לציבור ותותר בו הרחבת דרך.
- (ה) קטע הדרך המסומן לביטול הצמוד לדרך המסומנת באות (ה) לא ייסגר לתנועה או ינותק לפני שניסלל כביש מס' 1 והתקבל אישור על כך מגורמי התנועה.
- (ו) התווית כביש מס' 1 תעשה בהתחשב במפגעים הסביבתיים העלולים לנבוע ממנו ותותר גמישות בהתוויתו הסופית בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הכביבה.

15. ה פ ק ע ה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה-תשכ"ה-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

16. בצוע התכנית:

- (א) מיד עם אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רשמים.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבטלי 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.

17. חלוקה חדשה:

- (א) התכנית כוללת ביו היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בהתייחס ליו"ר הועדה המחוזית ולשכת 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 דשום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

18. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חזר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

19. אנטנות טלוויזיה:  
ורדיו:

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

20. קולטי שמש על הגג:

- (א) בגגות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ולא דוודים).
- (ב) הכתרון התכנוני מטון אשור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. ת ש ת י ת:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על השבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תאורה, 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 על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על השבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בגן על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מיס. 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 היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: ב. אולארציק

תאריך: דצמבר 1991

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה השנתית - 1965

**אשרור הבניה**

הועדה הבאותית לתכנון ולבניה  
החליטה בשיבתה מיום 26.10.89  
לאשר הבניה זו ששטחה 3000

סמנכ"ל תכנון  
יגיד גלעד