



מרחב תכנון מקומי ירושלים
תוכנית מספר 3736
שינוי לתוכנית מס' 3058
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 3736, שינוי לתוכנית מס' 3058. (להלן: התוכנית)

שם התוכנית:

התוכנית כוללת 6. דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממשמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

מסמכי התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

גבולות התוכנית:

כ- 6.086 דונם.

שטח התוכנית:

ירושלים, שכ' פסגת זאב, שטח התחום שבין כביש מס' 13 וכביש מס' 20, גוש 30613, חלקים מחלקות 38, 35, 28, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מקום התוכנית:

- (א) קביעת יעודי קרקע לשטח לתחנת תדלוק ושטח מסחרי.
- (ב) קביעת בינוי והוראות בניה בשטח בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) קביעת שטחי בניה מירביים.
- (ד) איחוד וחלוקה מחדש.

מטרת התוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 3736 זו.

כפיפות לתוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

הוראות התוכנית:

שטח מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסחרי וחלות על שטח

זה ההוראות הבאות:

- (א) מודגש בזאת כי הוראות תוכנית המתאר לגבי אזור מסחרי אינן חלות על שטח זה.
- (ב) סה"כ שטחי הבניה הם 752 מ"ר והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום קוי הבנין - למעט מקלט תיקני.
- (ג) הבניה בשטח זה לא תעלה על -2- קומות.
- (ד) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ה) השימושים המותרים בשטח זה הם שימושים מסחריים בהתאם לרשימת השימושים המותרים בתוכנית המתאר באזור מסחרי.
- (ו) חומר הבניה יהיה אבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- (ז) הכניסה והיציאה למגרש חדש מס' 2 תהיה דרך הכניסה והיציאה למגרש חדש מס' 1, כאמור בסעיף 10 (ה') להלן.
- (ח) תנאים למתן היתר בניה:
 1. היתר הבניה כפוף לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.
 2. היתר הבניה יכלול פיתוח גנני של השטח תוך מתן הדגש לפיתוח לאורך הכבישים. באשור אגף הגננות.
 3. ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין עבור נכים.
 - (ט) מעביר המים הקיים בשטח יבוטל ובמקומו ינוקזו המים לתעלות נקוז בחלקו הצפוני של כביש מס' 20.
 - (י) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

שטח לתחנת תדלוק:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת תדלוק מסוג א - לפי תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק (ת.מ.א. 18) וחלות על השטח הזה ההוראות הבאות:

(א) סה"כ שטחי הבניה הם 340 מ"ר. והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום קווי הבנין למעט מקלט תיקני.

(ב) הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) לא יותרו מתקנים ושירותים לסיכה, רחיצת מכוניות וכיוצ"ב.

(ד) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם האגף לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
מניעת מטרדי רעש לסביבה בגין מערכות מופעלות בשטח התחנה.
בנקודות ניקוז וביוב יותקנו תאים להפרדת שמנים. שילוט.
 2. תאום פינוי שפכי עפר עם המחלקה לשיפור פני העיר.
 3. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות וקבלת אישור משרד העבודה ע"י מפקח עבודה איזורי.
 4. הכנת המדרכה הצפונית של כביש מס' 13 להנחת קו המים המתוכנן, בתאום עם אגף הדרכים.
 5. הגשת תכנון מפורט של חיבור התחנה לרשת הביוב העירונית, לאישור אגף הביוב ותאום בנושא בור שאיבה וקו סניקה.
- (ה) הכניסה למגרש חדש מס' 1 מכביש מס' 13 תשמש גם כניסה למגרש חדש מס' 2 ותרשם בו זכות מעבר לטובת מגרש מס' 2 בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.
- (ו) חומר הבניה יהיה אבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- (ז) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"מ-1980 ובתאום עם האגף לאיכות הסביבה.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תוכנית המתאר).

שטח עתיקות:

(א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.

חניה פרטית:

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבנינים) שיוקמו בשטח.

(ג) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

דרכים:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת.

(ב) ראה סעיף 10 (ד), 4 לעיל.

מיד עם אישור תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

ביצוע התוכנית:

(א) התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו שני עותקים של התוכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית לשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר 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 ע"י לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

חלוקה חדשה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התוכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או המבנה בהתאם לדרישות חברת חשמל ובאישור רשויות התיכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

תחנת טרנספורמציה:

אנטנות טלויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

היטל השבחה: (א) הועדה 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 ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

תשתית: 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 ע"י 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 חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, 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.

אין לנו התנגדות תקינה לתכנית, בתנאי שזו תהיה פתורה...
 לשירות התכנון הממשלתי.
 הרשמת הינה לעמוד בתכנון בלבד, אין בה שום...
 ליוזם התכנון או לכל בעל ענין אחר...
 התקנת תכנית זוהי חובה על כל בעלים...
 באתר הנקבע בהסכמת כל בעלי זכות משטרו...
 מוסמכת על כל תחום תשפ"ו כל דין.
 למען המהירות בטיפול בתכנית...
 בגין השמדה הפלגית בתכנית...
 הודעה בפרט ובהתאם לאמור...
 הפרתו ע"י כל יורשם...
 תמימתנו ניתנה אך ורק במקרה של בטל התכנית.

זימת בעלי הקרקע:

נהל מקרקעי ישראל, רח' בן-יהודה 34 ירושלים ט"ל: 02-224121

מינהל התכנון
 מח' תכנון

זימת מהיש התוכנית:

ז - חברת נפט בע"מ, דרך בית-לחם 11 ירושלים ט"ל: 02-715146

פז - חברת נפט בע"מ
 דרך בית לחם 11
 ירושלים 93553

זימת המתכנן:

מסמ. לייטרסדורף - י. גולדנברג
 דריכלים ומתכנני ערים (1973) בע"מ
 ז' נחום 18 תל-אביב - 441828

מוסט מ/ לייטרסדורף
 דריכלים ומתכנני ערים (1973) בע"מ

משרד הפנים מהוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית לבניה 3736

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14.8.86 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

- אריך: 14.8.86
- זכרון: 1.1.88
- 20.5.88
- 28.5.89
- 1.6.89

משרד הפנים מהוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית לבניה 3736

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.11.88 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים

החלטת הו"מ 3736

הוחלט כי ישיבתה מיום 27.3.88
 להכיל על אשור התכנית הג"ל להפקוד
 לפי התנאים הכלולים בדו"ח

ישיבת העיר