

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס 3851

שנוי מס 3 \ 87 לתכנית מס 3028

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס 3851 שנוי מס 3\87 לתכנית מס 3028 (להלן התכנית). (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)
2. נוסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 5.824 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת הר-נוף, רחוב שאולזון פינת רחוב מישקלוב. חלקות 88, 89, ו-74, בגוש 30255. (מגרשים מס 460, 461 ו-458 שעפ"י תכנית מס 3028), וחלק מרחוב שאולזון. שטח בין קואורדינטות אורך 166550-166700 ובין קואורדינטות רוחב 132475 - 132600, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
 - (א) שנוי יעוד שטח משטח פתוח צבורי לאזור מסחרי.
 - (ב) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ-150% ל-155% ע"י קביעת סה"כ שטחי הבניה ל- 5544.0 מ"ר.
 - (ג) קביעת בנוי למרכז מסחרי בהתאם לנספח הבנוי, לרבות הבטחת מעבר צבורי בלתי מקורה בין שני חלקיו.
 - (ד) קביעת קוי בנין חדשים.
 - (ה) קביעת הוראות בגין הריסת מדרגות ובניתן מחדש בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ו) הרחבת דרך.
 - (ז) אחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס 3028 וההוראות שבתכנית מס 3851 זו.

8. הקלה: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכך תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

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

10. אזור מסחרי: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס 3028 לגבי אזור מסחרי וההוראות הבאות:

(ב) על מגרש חדש מס. 1 יוקם מרכז מסחרי הכולל: מסחר, משרדים ומגורים בהתאם לנספח מס. 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובקו נקודותיים בטוש אדום לגשר.

(ג) הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, שינויים בחלוקה הפנימית ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת גובה הבניה, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קוי הבנין.

(ד) סה"כ שטחי הבניה הם 5544.0 מ"ר שהם % 155 משטח מגרש חדש מס. 1. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט מקלט תקני חד תכליתי וחניה תת-קרקעית. חשוב שטחי המגורים יהיה בהתאם לתכנית המתאר.

(ה) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

(ו) לא תותר הצבת מתקנים מכל סוג שהוא על גג המבנה למעט קולטי שמש, אנטנה וחדר מעלית. מערכות מזוג אויר, חדרי מכונות וכיוצ"ב של השטחים המסחריים ירוכזו בשטחים התת-קרקעיים שבמפלס החניון.

(ז) אסורה הקמת אולם שמחות בשטח המרכז המסחרי.

- (ח) יותר ביצוע הפרויקט בשלבים כדלקמן :
 - שלב א - קומות החניון , המקלט וקומת הכניסה.
 - שלב ב - קומה א בלבד או לשאר הקומות במבנה .
 - שלב ג - שאר הקומות.

(ט) תנאים למתן היתר בניה :

- 1) לא ינתן היתר בניה להקמת המרכז המסחרי אלא לאחר בצוע בפועל של בנית המדרגות החילופיות באופן שישמר רצף המעבר הצבורי בכל עת ובכפוף לאמור בסעיפים 10(ח)3, 13(ב) להלן . לא תנתן תעודת גמר לבנינים כל עוד לא הושלם בצוע המעבר הצבורי .
- 2) הגשת התחיבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה לגבי אחזקת השטחים והמעברים הציבוריים.
- 3) הגשת תכנון מפורט של כל הגישות לחניה , הרחבת הכביש ותכנון המעבר הצבורי להולכי רגל כולל ניקוז תאורה וביוב לאשור אגף הדרכים. בצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונו ולצורך הבטחת בצוע העבודה יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י עיריית ירושלים.
- 4) תאום עם האגף לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: מיקום מכולות אשפה למניעת מטרדי ריח לדירים הסמוכים, שילוט, צמחיה על גבי מעקה כפול בחזית המבנה עפ"י ותכנית שתוגש לאשור האגף. בצוע הגינון יהיה ע"ח מגישי התכנית ועל חשבונם. בחזית המבנה ינטעו עצים בוגרים במרחק שלא יפחת מ-8 מטר בין עץ לעץ, בתאום עם אגף הגננות.
- 5) בצוע כל הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשמוש נכים.
- 6) תאום עם המחלקה לשירותי כבאות.
- 7) ראה סעיף (י) להלן .

(י) בשטח הפתוח עם זפות נועצף לצורך המטומן בתשריט בקוים אלכסוניים על רקע אפור תהיה זיקת הנאה לטובת הצבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין, כתנאי למתן היתרי בניה בשטח.

- (יא) 1) לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980 .
- 2) השילוט יוגדר במסגרת פתח זכוכית על ידי מסגרת קבועה מתחת לקורת הבטון ולא על גבי חזית האבן . בכפוף לתאום עם האגף לאיכות הסביבה.

11 . שטח עתיקות : תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

- 12 . חניה : (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה צבורית על שטח דרך.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח , אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה , בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ג) החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס 1.
- (ד) ראה סעיף 10 (ט) 3 לעיל.
- 13 . מדרגות להריסה : (א) המדרגות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.
- (ב) הריסת המדרגות תותנה בשמירה על רצף המעבר הצבורי בכל עת. התכנון והביצוע של המעבר החליפי יעשה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם ובכפוף לאמור בסעיף 10 (ט) 3 לעיל ובהתאם לנספח מס. 1.
- 14 . דרכים : תווי הדרכים רוחבן והרחבתן 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) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ד) תותר חניה בתחום הדרך כמסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב ובהתאם לנספח מס. 1 .
- (ה) ראה סעיפים 10 (ח) 3 , 13 (ב) לעיל.
- 15 . הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 16 . בצוע התכנית : מיד עם אשר תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז', לפרק ג לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית כלשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק כלא 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.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

18. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל המקרקעין, או שניתנה ערבות כתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. חברת אחזקה: תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שביכים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו'. והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. מגישי התכנית במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקת קיימת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקת בשטחי התכנית. חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות במיתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של אחזקה התקינה, לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו מגישי התכנית במקרקעין כתב התחיבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו\ או קו ניקוז, ו\ או דרך ו\ או עמוד תאורה, ו\ או קו תאורה, ו\ או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות תשתית) 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 חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על 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.

תוקפה של התכנית היא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס 3851 ז.ו.

חתימת בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל רח. בן יהודה 34 י-ם 94583
טלפון : 224121

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה פתואכת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בטח התכנית כל ענין לא הוקמה היטח ונתחם עמנו הטכס כהאים בגינת, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בטח תזוין ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על דברו הטכס בגין השפה הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הוואה בקיום הטכס כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו טבה הטכס כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק לטעם המבט התכנונית.
מנהל מקרקעי ישראל
2-05-1992

עמ"ס המרמן
אדריכל המחוז
מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית : חברת שרב , רחוב רמת גוכן 37 י-ם 96431

טלפון : 812750 פקס : 816471
חברת ש.ד.ג. השקעות בע"מ
דחי אברבנאל 31, ירושלים

חתימת המתכנן : יהודה הניג אדריכל. מבוא הפעמון 7, מעלה אדומים.
טלפון : 351394 פקס : 351394

יהודה הניג - אדריכל
מבוא הפעמון 7
מעלה אדומים
טל. 02-351394

תאריך : 16.2.1992

מושרד הפניה מוחזר ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
גישור תכנית מס. 3851
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20 נוב' 1990 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תכנית מס' 3851
החליטה בשיבתה מיום 5.2.90
להמליץ על אשר התכנית הנייל
למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בדריח
מהנדס העיר
יושב ראש