

חוק הליכי חכנון ובניה (הוראת שעה) החשן"א - 1991מרחב חכנון מקומי ירושליםמרחב חכנון מקומי מסה יהודההכנית מס' במ/3760א'שינוי מס' 1/92 לחכנית מס' במ/3760(שינוי חכנית מחאר מקומית)

1. שם החכנית: חכנית זו תיקרא חכנית מס' במ/3760א', שינוי מס' 1/92 לחכנית מס' במ/3760. החכנית כוללת הוראות של חכנית מפורטת (להלן: החכנית).
2. מסמכי החכנית: החכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות החכנית), גליון אחד של חשריט, הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: החשריט), וגליון אחד של חכנית פיתוח וטיפול נופי (להלן: נספח מס' 1) כל מסמך ממסמכי החכנית הוא חלק בלתי נפרד מהחכנית בשלמותה.
3. גבולות החכנית: הקו הכחול בחשריט הוא גבול החכנית.
4. שטח החכנית: ב-66 דונם.
5. מקום החכנית: ירושלים שטח ממערב ומצפון מערב לאזור ההעשייה הר חוצבים, בין שד' גולדה מאיר לשד' יגאל ידין.
גוש: 30240, חלקה: 6.
גוש: 30241, חלקות: 40, 42, 95, 96, 108, 111, 114.
גוש: 30243, חלקות: 7, 9, 10, 11, 13, 15, 19, 23, 24, 31, 45, 63, וחלק מחלקה 22.
מגרשים מס': 8, 12, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 25, 28, 29, 30, 35, 36, וחלק ממגרשים מס' 27, 32, שעפ"י חכנית מס' במ/3760.
וחלק ממגרש מס' 5 שעפ"י חכנית מס' 2787א'
הכל על פי הגבולות המסומנים בחשריט בקו כחול.

6. מטרות החכנית:

- (א) שינוי חואי הורכיס המאושרות בחכנית מס' 3760, חוץ שינויי היעוד הבאים:
(1) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי, משטח פתוח ציבורי מיוחד ומאזור תעשייה לדרך.
(2) שינוי יעוד שטח מדרך לאזור תעשייה.
(3) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור תעשייה ומאזור תעשייה לשטח פתוח ציבורי.

(ב) שינוי במפלסי הקרקע הסופיים ומרוח הסטיה מהם במגרשים מס' 8, 12, 13, 14, 15, 20, 21 ו-22 שעפ"י חכנית מס' במ/3760, בהתאם לנספחי פיתוח.

(ג) ביטול סעיף 13(ב) בהוראות חכנית מס' במ/3760 ע"י שינוי יעוד שטח מגרש מס' 25 עפ"י חכנית מס' במ/3760 מאזור תעשייה להשלמה לדרך.

(ד) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לחכנית:

על חכנית זו חלות ההוראות הכלולות בחכנית המחאר המקומית לירושלים, (להלן: חכנית המחאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן, ההוראות שבחכנית מס' 3760 וההוראות שבחכנית מס' במ/3760א' זו.

8. הוראות החכנית:

הוראותיה של החכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בחשריט ובנספח הפיתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך החשריט באם אינם מצויינים במקרא שבחשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור תעשייה:

השטח הצבוע בחשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בחכנית מס' במ/3760 לגבי אזור תעשייה למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

(א) מפלסי הקרקע הסופיים ומרוח הסטיה מהם במגרשים מס' 8, 12, 13, 14, 15, 20, 21 ו-22 שעפ"י חכניהו מט' במ/3760 מבוטלים בזאת ובמקומם יהיו מפלסי הקרקע הסופיים ומרוחי הסטיה מהם במגרשים חדשים מס' 8-1 שעפ"י חכנית מס' במ/3760א' זו, בחחום המפלטים המסומן בחתכים שבנספח מס' 1 בקוים אלכסוניים לגבי כל מגרש ובכפוף לחנאים המפורטים להלן:

(1) המפלטים המצויינים בנספח מס' 1 מציינים את הגובה המירבי המותר לרצפח קומת הקרקע (± 0.00).
חותר חריגה ממפלטים אלה למפלס נמוך מהם בלבד.

(2) במגרשים חדשים 5, 6 אסור שינוי במפלסי הקרקע הטבעית בחחום 3 מטר מהגבול המערבי של המגרשים.
העצים הקיימים בחחום שטח זה ישמרו ואסורה עקירתם או כל פגיעה בהם.

(3) חותר סטיה של עד ± 1.0 מטר במפלסי הדרכים המצויינים בנספח מס' 1. במידה ותהיה סטיה במפלסי הדרכים בכפוף לאמור לעיל, תעשה סטיה בשעור הזה במפלסי הפיתוח המחייבים ובגובה ± 0.00 של המגרשים הגובלים באותן דרכים ובלבד שגובה המסלעות המצויין בנספח מס' 1 לא ישתנה.

(ב) במגרשים חדשים מס' 3, 4 מרווח הבניה בצד המזרחי יהיה 6 מ'.

(ג) יותר איחוד מגרשים באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית, ללא צורך בהפקדה ואשור של חכנית איחוד וחלוקה.

(ד) לא יינתן היתר בניה במגרשים חדשים 8, 4, 3, 2, 1
אלא לאחר בצוע בפועל ובהינף אחד של שחי הטרסות
התחתונות והמדורן המגונן שבתחום השטח הפחוח הצבורי
המיוחד שמצפון ומזרח להם שעפ"י חכנית מס'
במ/3760, כולל גינון השטח, על ידי מגישי החכנית
ועל חשבונם, הכל בכפוף לאמור בסעיף 16 שעפ"י
הוראות חכנית מס' במ/3760.

(ה) לאחר אישור חכנית זו וכתנאי להוצאת היחרי בניה
בשטח החכנית יוגש על ידי מגישי החכנית ועל חשבונם
חכנון מפורט לכל מערכת הכבישים. החכנון המפורט
יכלול גם פחרונות ניקוז, ביוב, ותאורה לאשור אגף
הדרכים.

ביצוע הדרכים, כולל התשתית, יהיה על ידי מגישי
החכנית ועל חשבונם בפקוח אגף הדרכים. לאבטחת
האמור לעיל ימציא מגיש החכנית התחייבות משפטית
להנחת דעת אגף הדרכים והיועץ המשפטי לעיריה כתנאי
למחן היחרי בניה בשטח החכנית.

(ו) במגרשים חדשים מסד 3, 4 יהיו השימושים התעשייתיים
בהתאם לתנאים הבאים:

(1) לא יותרו תעשיות המחזיקות או משמשות בחומרים
כימיים קורוסיביים או רעילים ומסוכנים.

(2) לא חותר תעשייה הפולטת מזהמים למעט שריפת סולר
לצורך הסקה.

(3) לא יותר מפעל שיגרום בשעות הלילה למפלס רעש
העולה על 300BA ובשעות היום למפלס רעש העולה
על 400BA בבנין המגורים הקרוב ביותר.

(ז) ביתר המגרשים החדשים יהיו השימושים התעשייתיים
בהתאם לתנאים הבאים:

(1) לא יוחרו מפעלים המהזיקים בכימיקלים (כולל סולבנטים, חומצות, גזים וכו'), רעלים מסוכנים (דליקים, נפיצים וכו') ברמה המסכנת את הציבור במקרה של תקלה.

(2) לא יוחרו מפעלים המוסיפים לרמת המזהמים מעבר לחקנים המקובלים.

(3) לא יוחר מפעל שיגרום לרמת רעש כמפורט בסעיף (ו)(3) דלעיל.

(ח) במגרשים חדשים 2, 3, 4 יחוכננו הבינינים ומיקום הפעילות של המפעל באופן שלא יגרום למפגעים באזור המגורים שבשכונת סנהדריה המורחבת. במגרשים אלה פעילויות שחבוצענה בחצר האחורית כגון: פריקה, וטעינה חיהינה מקורות או מוסתרות מאזור המגורים. הפחרון יקבע לעת הוצאת החרי הבניה באשור האגף לאיכות הסביבה. האוורור יעשה באמצעות ארובות בפירים שיחנשאו מעל לגג.

(ט) כל הוראות חכניה מס' במ/3760, לרבות הוראות בנוי פיתוח וגינן, חנאים סביבתיים ומגבלות לשימושים חעשיחיים וחנאים למחן היחר בניה, שלא שוננו במפורש בחכניה מס' במ/3760 א זו, נשארות בחוקפן.

השטח הצבוע בחשריט בצבע אדום על רקע קוים שחי וערב שחורים הוא שטח לחניה ציבורית. וחלות על שטח זה הוראות חכניה מס' במ/3760 לגבי שטח לחניה ציבורית.

10. חניה ציבורית:

חואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בחשריט.

11. דרכים

(א) השטחים הצבועים בחשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בחשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) השטחים הצבועים בחשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף בהם יטופלו שולי הדרכים בקירוח חמד, סוללות מגוננות, סלעיות וכו'.

(ד) הדרכים המסומנות בחשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בחשריט. מודגש בזאת כי לא חבוטל הדרך הקיימת שמצפון למפעל אינטל כמפורט בחכנית מס' במ/3760 קודם שבוצעה בפועל הדרך החלופית שבמגרש חדש מס' 11 או, לחילופין, קטעים מדרך זו, הכל על דעת אגף הדרכים בעיריית ירושלים.

(ה) חכנון ובצוע הדרכים יהיה כאמור בסעיף 9 (ה) לעיל.

12. שטח פתוח ציבורי: השטחים הצבועים בחשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים צבוריים וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בחכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

13. בצוע החכנית: מיד עם אישור חכנית זו תוכן ע"י מגישי החכנית ועל חשבונם חכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי החכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה: (א) החכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת חוקפה של החכנית יועברו שני עוחקים של החכנית בהחיימה יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה מחוזית אלא אם כן תחפוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבחשריט. (ראה סעיף 9 (ג) לעיל).

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה
בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה -
1965.

15. הפקעה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם
להוראות החוק.

16. היטל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם
היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם
המקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם
להוראות החוק.

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' במ/3760
שלא שוננו במפורש בתכנית מס' במ/3760א"ז
ממשיכות לחול ללא שינוי.

17. הערה:

כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות
הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך
כל מבני התעשייה שעל פי התכנית.

18. תוקף התכנית

התקנות על ידי כל היקף המסלול...
 כל המסלול...
 04-11-1992

מנהל מקרקעי ישראל
 ירושלים ת.ד. 2600, טל: 224121-02

בעל הקרקע:

עמוס חמרמן
 אדריכל המחוז
 מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

הרשוח לפיחוח ירושלים,
 ככר העיר 4, ירושלים טל: 250391-02

מגיש התכנית:

הרשוח לפיחוח ירושלים
 (Signature)

א. עמינצח,
 מנדלי 12א', ירושלים טל: 635908-02

המחכנן:

(Signature)

11/10/92

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 תפקיד המפקח (החוקרת שעה) המספר 1570
 מספר הפנקס מס. 276/א
 התעודת למטה למגורים (מס. _____)
 החלטת ביום 23-1-92 לאשר את התכנית
 (Signature)
 מנהל שטח המבצע

משרד הפנים מחוז ירושלים
 תפקיד המפקח (החוקרת שעה) המספר 1570
 מספר הפנקס מס. 276/א
 התעודת למטה למגורים (מס. _____)
 החלטת ביום 23-1-92 לאשר את התכנית
 (Signature)
 מנהל שטח המבצע