

שנוי מס' 59/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושנוי מס' 2/82 לתכנית מט' 1718

ושנוי לתכנית מט' 3045

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מט' 3302 שנוי מס' 59/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. שנוי מס' 2/82 לתכנית מט' 1718 ושנוי לתכנית מט' 3045 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד על חשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: החשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בחשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

76,500 מ"ר בקירוב.

5. מקום התכנית:

ירושלים, אזור תעשייה חלפיות. גוש 30130 חלקות 12-14, 30-39, 47-77, 80, 82-87, 90, 93, 96. חלקי חלקות 13, 15-17, 19. גוש 30141 חלקות 96, 111, 149, 150. גוש 30142 חלקה 24. חלקי חלקות 9-12, 14-16, 22, 23, 25/2. שטח בין הקואורדינטות אורך 600, 128 - 950, 128 ובין קואורדינטות רוחב 100, 170 - 350, 170. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בחשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) אחוד וחלוקה חדשה.  
(ב) בסול דרכים, הרחבה והתוודות דרכים.  
(ג) קביעת שטח פתוח צבורי.

7. כפיפות לתכנית:

על כל תכנית זו חלות ההוראות הכלליות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מט' 1718, 3045 וההוראות שבתכנית מט' 3302 זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים 1:

(א) השטח הצבוע בחשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1.  
(ב) מספר יחידות הדיוור המקסימלי ל-1000 מ"ר נטו זהיה 12 יחידות דיוור.  
(ג) לא תנחנה זכויות בניה נוספות עבור חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר ועבור חלקות פלנתיות.  
(ד) נדחן זהיה לבנות שני בניינים על חלקה אחת על פי תכנית בנוי שחאושר ע"י השויות התכנון.  
(ה) היחיד הבניה יוצאו רק לאחר בצוע שעדף 17 ו 18 להלן.

10. אזור תעשייה: השטח הצבוע בחשרים בצבע סגול הוא אזור תעשייה ואלוה על שטח זה ההוראות של תכנית המתאר לגבי אזור תעשייה ובנוסף ההוראות הבאות:

- (א) הועדה המקומית תוכל לתת היתרי בניה למגרשים החדשים בהתאם לתכנית מדידה לצרכי רישום תחומות ע"י מודד מוסמך.
  - (ב) במגרשים החדשים הכוללים דרכים מבוטלות לסומנו קווי הבנין וינתנו היתרי הבניה בהתאם לגבולות החדשים שלפי תכנית זו.
  - (ג) לא תותר כניסות למגרשים המיועדים לתעשייה דרך הכניס המסומן במספר 34.
  - (ד) החניה הנמצאת בצד הדרומי של דרך מס' 36 תהיה חניה סיכוב לאזור תעשייה.
  - (ה) קו הבנין וחזית דרך מס' 34 הוא 10 מ' ובמרווח זה ינטעו עצים בוגרים כתנאי להוצאת היתרי חניה.
  - (ו) תנאי למתן היתר בניה במגרשים ששטחם עולה על 500 מ"ר היא הגשת תכנית בנין לכל שטח המגרש.
- 1) תנאי למתן היתרי בניה בשטח הוא פרוט כל השימושים בבנין בכפוף לכל התנאים המפורטים להלן:

- 2) לרשימת השימושים ככל בנין יצורפו התנאים שנקבעו ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מודגש כי תנאי למתן היתר הוא אשור מוקדם של היחידה לאיכות הסביבה.
- 3) מגרשי התעשייה הסמוכים לגבול אזור המגורים יותרו שמושים שאין בהם מחר או מפגע סביבתי. יועדפו שימושים מסחריים, שרונים ומשרדים הנלווים לאזור התעשייה (למעט השטח האמור בסעיף 10 (8)).

- 4) כל קירותיהם החיצוניים של מבני התעשייה הפונים לאזורי המגורים יצופו באבן סכעית.
- 5) הגישה לכל מבני התעשייה שיבנו מדרום לדרך מס' 34 אסורה, והיא תהיה מדרך דרומית, כלומר, (מהחזית שאינה פונה לכוון אזור מגורים)
- 6) מודגש בזאת כי תנאי לחידוש רשיונות עסק למפעלים ולבתי מלאכה קיימים היא קיום בפועל של כל התנאים והמגבלות שיוחלטו עליהם לעת חידוש רשיונות העסק ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וע"י משרד הבריאות.
- 7) מותרת כי היתרי הבניה למבנים חדשים לכלול את הפחרונות המתחייבים לבינוי המגרשים שעליהן יוקמו מבני התעשייה.
- 8) מודגש בזאת (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 15.3.83) ומיום 24.5.83 כי אין בתנאים המפורטים לעיל משום עילה לביטול (או פגיעה) בתכניות מפעל "בניה" במגרש חדש מס' 1. אולם הקמת המפעל והבנינים יהיו כפופים להנחיות שיפורטו לעיל (למעט סעיף 10 (ו) 4 לעיל.
- 9) ראה סעיף 10 (ה) לעיל.

11. שטח פתוח צבורי: השטח הצבוע בחשרים בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלוח על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

- 12. שטח שהתכנית אינה חלה עליו: (א) השטח המצוי בחוף החומי התכנית ומוחחס בקו שחור על גבי החשרים הוא שטח שהוראות התכנית הן אינן חלות עליו.
- (ב) השטח הנ"ל ישמש אך ורק לצורך הכנת תכנית חלוקה לצרכי רשום וייעודם של השטחים הוא בהתאם לתכנית שחלוח על שטח זה.

13. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם חשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיה הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה של עיריית ירושלים לבנינים שיוקמו בשטח.

הבנינים המותחמים בקו זהוב והגדרות המסומנות בקו זהוב  
 ע"ג החשבים מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין  
 ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח  
 על שם העירייה.  
 חווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בחשבים.  
 (ב) השטחים הצבועים בחשבים בצבע חול הם שטחים של דרכים  
 צבועות קיימות או מאוחדות.

14. בנין וגדר  
להריסה

15. דרכים :

(ב) השטחים הצבועים בחשבים בצבע אדום הם שטחים של  
 דרכים חדשות או הרחבת דרכים.  
 (ג) הדרכים המסומנות בחשבים בקווים אלכסוניים בטוש  
 אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בחשבים.

16. הפקעה :

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

17. בצוע התכנית :

(א) מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של  
 מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רשות זהיא חועבר  
 לבצוע בספרו האחוז ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.  
 (ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות  
 הכלולות בתכנית זו אח כל ההוצאות של הכנת התכנית  
 לרבות בצוע מדודת חלוקה חדשה לשטח, בהתאם לזחם  
 שטח של חלקה בודדת לשטח הכללוי של החלקות לבניה.

18. חלוקה חדשה :

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימץ  
 ז' לפרק ג' לחוק, עם תחילת חוקפה של התכנית וועברו  
 שני עוחקים של התכנית בחתימת עו"ר הוועדה המחוזית  
 בלשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום  
 החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת  
 לעו"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 לסבלת השטחים שבחשבים. אולם  
 באשור עו"ר הוועדה המחוזית ניתן יהיה לרשום את  
 החלוקה החדשה במספר שלבית. לצורך כך יוכל עו"ר  
 הוועדה המחוזית לקבוע הוראות מעבר עד לרישום החלוקה  
 החדשה בשלמותה.

19. תחנת

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

20. אנסנות

סלויזיה ורדיו : בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנסנה מרכזת אחת בלבד  
 ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כל שהיא.

21. קולטי שמש  
על הגג :

בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו  
 חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 הפחרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

22. הזטל השבחה :

(א) הוועדה המקומית תגבה הזטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא  
 יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם הזטל השבחה המגוע  
 אותה שעה בשל אותן מקרקעין, או שניחנה ערבות לחסלום  
 בהתאם להוראות החוק.

23. עקירת עצים :

לא תותר עקירת עצים אלא בהסכמת צוות התכנון ובאשור  
 המחלקה לשפוך פני העיר.

**חתימת בעלי הקרקע ומנישי החכניה**

לנו התייגדות עקרונית לחכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות החכנון המוסמכות.

חתימתנו וזינו לבצע חכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהודים החכנון או לכל בעל עסק אחר, וזו תהיה כל עוד לא תוקמה תחנת המים בעמק חפר. חכנון מוגבל על ידי חכנון זר באותו שטח. חסידות כל בעל זכות בעמק חפר תהיה זכא על רשות ממשלתית לעיל כל המוגדר בסעיף 7.

לכינון חכנון חסידות חפר תהיה זכא על ידי חכנון חסידות חפר. בעל חכנון חסידות חפר תהיה זכא על ידי חכנון חסידות חפר. חסידות חפר תהיה זכא על ידי חכנון חסידות חפר. חסידות חפר תהיה זכא על ידי חכנון חסידות חפר. חסידות חפר תהיה זכא על ידי חכנון חסידות חפר.

**מנהל מקרקעי ישראל**  
**רח' בן יהודה 34**  
**טל. 224121**  
**מיקוד 94583**

**חתימת המתכנן**

**חנן שורץ. מהנדס ומודד מוסמך**  
**רח' בן יהודה 2**  
**ירושלים 94622**  
**טל. 224857**

מנהל מקרקעי ישראל  
מזרח ירושלים

תאריך: 27.9.84

**תאריך**

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק החכנון והבניה השכייה - 1965

**אשור חכנית**

הועדה המחוזית לחכנון ולבניה  
 החליטה בישיבתה מיום 25.9.84  
 לאשר חכנית זו שמספרה 3302

ממנכ"ל חכנון \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה \_\_\_\_\_