

מחצת תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3485

שינוי מס' 11/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1513

ושינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1544

תכנית זו היקרא תכנית מס' 3485 שינוי מס' 11/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1513, ושינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1544 (להלן: התכנית).  
(התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חשבים הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: החשבים) ו-3 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

2. מסמכי התכנית:

- (א) גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1)
- (ב) גליון אחד של תכנית הקומות הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2)
- (ג) גליון אחד של חשבים וחזיתות עקרוניות הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 3).

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

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בחשבים הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-35.0 דונם.

5. מקום התכנית:

(א) ירושלים, הכניסה הדרומית לעיר, דרך חברון פינת כביש הרכבת. גוש 30128 חלקות 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 31, 32, 62.

חלקי חלקות 25, 33, 35, 36, 56, 59, 61, דרכים ללא מספר א, א2, ב, ג.

גוש 30288 חלקות 4, 5, 6, 7, 8, 9 וחלקי חלקות 3, 13.

(ב) שטח בין קואורדינטות אורך 170550 - 170300

ובין קואורדינטות רוחב 128100 - 127700.

(ג) הכל על פי הגבולות הסטוטוריים בחשבים בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי ייעוד משטח פתוח ציבורי לאזור מסחרי משולב עם תעשייה ומלאכה בעלי זיקה להיירוט ושינוי ייעוד משטח פתוח ציבורי לתחנת תחבורה.
- (ב) קביעת הוראות של תכנית מפורטת בדברים כגון:
  - 1) קביעת ביילי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עם "נ" נספחי הבינוי.
  - 2) קביעת ההיקף הכולל של שטחי הבניה לכ-17,000 מ"ר למעט מקלטים, חניה מקורה ושטחי עזר - כמפורט בתכנית.

3) עיצוב שער הכניסה הדרומי לעיר לרבות עיצוב הכיכר, הסדרי תנועה, גינות וכיו"ב.

(ג) איחוד 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' 3485 זו.

8. 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 מבחשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן  
עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מסחרי:

השטח הצבוע התשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי משולב עם חקעיה ומלאכה  
בעלי זיקה לחיירות (מלאכה, אמנויות, חפצי חן, שרותי חיירות, חברות  
נסיעות וכיו"ב) וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור  
מסחרי וכן ההוראות הבאות:

- (א) הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי מס' 3 - 1, ואולם  
באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית ניתן להתיר שינויים ארכיטקטוניים  
בלתי מהותיים בתכנית הבינוי בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבניה  
ומגבלת גובה הבניה ומגבלת מספר הקומות. מודגש בזאת שאין להתיר  
הגבהת הבניינים במגרשים מס' 2 ומס' 3.
- (ב) קו הבניין במגרשים חדשים מס' 2 ומס' 3 מציר דרך חברון יהא 30 מ'  
מציר הדרך. קו הבניין במגרש חדש מס' 1 מציר דרך חברון יהא 40 מ' (בהתאם  
להחלטת ועדה המשנה לקוי בנין של המועצה הארצית לתכנון ובניה פיוס 8.11.84).
- (ג) בשינוי לאמור בתכנית המתאר המקומית בגין אזור מסחרי, סה"כ שטחי  
הבניה המירביים ושימושם בכל מגרש הם כמפורטים להלן:

מגרש מספר	שימושם של שטחי בניה	שטחי בניה סחיריים מירביים לבניה במ"ר	שטחי עזר חדרי מכונות מחסנים במ"ר	מקלטים חקניים חד-תכליתיים חניות מקורות במ"ר	סה"כ שטחי בניה כוללים במ"ר
1	מסחרי	10,000	1,250	3,250	14,500
2	מלאכה ומסחר מיוחד	2,800	300	1,400	4,500
3	"	4,500	1,150	3,800	9,450
4	חחנה חדלוק	150	25	25	200
	סה"כ	17,450	2,725	8,475	28,650

(ד) הנאי למחן היחר בניה במגרש חרש מס' 1 הוא אישור הכניה מסורטת כהגדרחה בחוק. השימושים המדוייקים של שטחי הבניה ויקבעו בהכניה המסורטת הכוללה נסמחי בנינו ומיתוח.

(ה) בכל הספחים המקורקים בחורים בקום שהורים אלכסוניים ברקע החורים החא זיקח הנאה לציבור וחרים על כן, ע"י יו"ר הועדה המקומית להכנון ובניה, הערה אזהרה בסמרי המקרקעין בדבר זיקח הנאה לציבור בלתי מוגבלת בזמן ובשימוש.

(ו) כל תקירות החיצוניים של המבנים יכנון סאבן סבעיה סרובעה ומסוחתח (אסורה הכניה סאבן מנסרת חלקה). קירות תומכים בהחומי המגרשים ו/או בגבולותיהם יכנון סאבן סבעיה כנ"ל כדוגמח אבן המבנה שכוחו מגרש, למעט הקיר החוסר הגובל במגרש החניה של אגד, אשר יתוכנון ויבוצע להנחת דעתו של מהנדס העיר ירושלים.

(ז) אישור ציפוי גגות בגמר אמלט כלשהוא או חומר בלסופני או הלבנה כלשהי. גמר הגגות יהיה בין היחר בחומרי ריצוף כגון אבן או גרנוליט, או סנלים מתכחיות פודולריים צבועים בשיטה העשיתית, או יציקח בסון עם שכבה צבע עליונה, או שטחי ריצוף בחרס - ככל אשר יפורט בבקשה להיחר בניה, בכסוף למפורט בנספחים 1 - 3, ובכסוף לאישור מהנדס העיר.

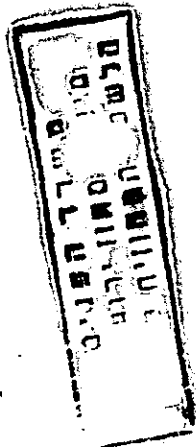
(ח) לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזה לירושלים - שילוט, החש"מ - 1980.

(ט) עיצוב הכיכרות אכיצועם, לרכוח שטחים שבהם חרשם זיקח הנאה לציבור כנ"ל, ייעשה בחומרי ריצוף עם"י חכנית ביצוע שחלול חומרים, גוונים ושילובם - סקסמורות שונות, מפלסים וריהוט רחוב כולל מיאום עמודי האורה ופרטיהם בכסוף להוראות התכנית, בהנאי שהתכנון לכל הכיכרות ייעשה במשולב להבטחת אופי ופרטי ביצוע אחידים.

(י) לאורך כל המעבר בחזית דרך חכרון שלגביו חרשם זיקח הנאה כנ"ל התוכנון ותבוצע הסרגולה שעם"י נסמחי הבינוני. סודגש כזאח שבניה הסרגולה כנ"ל חעשה ע"י ועל חשבון בעלי הזכויות במקרקעין בר בבר עם בניה שטחי הבניה שעם"י התכנית (ככל מגרש ומגרש). הסרגולה ופרטי עיצובה וביצועה יהיו חלק בלתי נסדר מהיחר הבניה בכל מגרש ומגרש שעם"י התכנית.

(יא) סודגש כזאח שתנאי למחן היחר בניה בכל מגרש ומגרש הוא חכנון מלא וסומי של עבודות הפיתוח והגינזון לרבות חכנון הסרגולה, הכיכרות והמעברים בהם יש זיקח הנאה לציבור. שימול בגגות המבנים וכינו"ב - ושילוב כל הנ"ל במסגרת הבקשה להיחר בניה.

(יב) בכל פקרה שכו יותר מיצוי חלקי של זכויות הבניה, יש להכטיח גמר נאוח ומלא של הבנין שייבנה כמי שיוחר, לרבות ציפוי אבן וביצוע הגגות כאמור בהוראות חכניה זו.



10. אזור מסחרי - השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים בטוש שחור (ליד מגרש לגינון בלבד) חרט מס' 2) הוא שטח של אזור מסחרי ויוחר בו אך ורק גינון ונטיעות.

11. שטח לתחנת הדלוק: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מחוץ בקו סגול הוא שטח לתחנת הדלוק בלבד (ללא שירותי סיכה, רחיצה, חיקונים או כסעדה). הבינוי והפיתוח יהיו עפ"י נספחי הבינוי מס' 3 - 1 והוראות מכנית זו בגין שטחי בניה מירביים, גובה ומספר קומות ותימוש בחומרי בניה.  
(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בכנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים התש"מ - 1980.

12. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלוח על שטח זה ההוראות שנקבעו במכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

13. שלבי ביצוע: כל קטע וקטע משטחי התכנית אשר יבוצע בכל שלב ושלב, יבוצע בשלמות, הן בתחומי המגרשים, והן בכל הנוגע לביצוע הדרכים והשטחים המבוצים הגובלים בהם, וכל נושאי הפיתוח הרלבנטיים - בכפוף לכל הנובע מסעיף 15(ו) (דרכים - שלבי ביצוע) בלבד.

14. חניה פרטית: (א) החניה הפרטית תבוצע בתחום פגרי הבניה, ותענה על צרכי החניה בכל שלב ושלב של הבינוי, בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.  
(ב) הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מהן היתר בניה בשטח, אלא אם הוכנסו כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנין או לבנינים שנקמו בשטח.

15. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:  
(א) השטחים הצבועים בתשריט ביבע חולל 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 בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדו לביטול וייקודן יהיה כמסומן בתשריט.  
(ד) השטחים הצבועים בתשריט במסים אלכסוניים אדום וירוק לסרוגין ו/או חול - ירוק לסרוגין הם שטחים של דרך ו/או עיצוב גוף ונועדו לתח גמישות למתכנני הדרך בעת התכנון המפורט של הדרכים.  
שטחים אלה, אם לא ינוצלו לדרך עצמה, יסופלו כשטחי פיתוח ציבורי ויכללו מיטול גומפיונגני אשר יחוכנו ויבוצע בד בד עם ביצוע קטע הדרך הסמוך להם, במטלב עם קטע המעבר (שבו יש זיקח הנאה לציבור) הצמוד אליו.

(ה) הקיר החומר שממערב לכביש השרות (מס' 2) ייהחב כסולי דרך ויכוצע בד בבד עם ביצוע קטע הדרך הצמוד לו - בכסוף להוראות חכנית זו, כולל פרטים עקרוניים המופיעים בגמטתי התכנית.

(ו) סלבי ביצוע: למרום האמור כסעיף 13 לעיל, להלן תיאום סלבי התכנון והביצוע של הדרכים ומיתוח המגדלים השונים:

(1) תנאי למחן היחרי בניה למגדלים חדשים מס' 3 ו-4 הוא הבטחת ביצוע קטע דרך השרות מצומת הכניסה (מדרך כברון) ועד לגבולו הצפוני של מגרש חדש מס' 3.

(2) תנאי למחן היחרי בניה למגדלים חדשים מס' 2, 3 ו-4 הוא הבטחת ביצוע הרחבת זמנית של דרך כברון להנחת דעת מהנדס הקיר.

(3) תנאי להפקדה חכנית ממורשת (כאמור כסעיף 9 (ד) לעיל) למגרש חדש מס' 1 הוא תכנון מפורט וסופי לביצוע כל דרך כברון מצומת כביש הרכבה - דרך כברון ועד לגבולה הדרומי של התכנית לרבות הבטחת ביצוע של קטע הדרך האמור וכן קטע כביש הרכבה ודרך השרות עד להתחברותה עם כביש הרכבה.



הסטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקדה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תכ"ח - 1965.

16. הפקדה:

מיד עם איסור חכנית זו תוכן ע"י ועל הצגונם של בעלי הקרקע חכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.

17. ביצוע התכנית:

(א) התכנית כוללת בין היתר הודעות הלוקה חדשה עפ"י סימן ז' למדק"ג בחוק. עם החילת חוקמה של התכנית יועברו סני עותקים של התכנית בהתייחס יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן התעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת מסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת הסטחים שבטריט.

18. חלוקה חוזרת:

19. חנות מרגספורמציה: לא תותר הקמת חנות מרגספורמציה על ית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובתיסור רשויות התכנון והיא הסומן בבקשה לקבלת היחרי בניה.

ככל בנין או קבוצה בנינים תוכן אנסנה מרכזית אחת בלבד (כולל סידורי אלוס) ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כל שהיא. במגרש חדש מס' 3 תותר אנסנה נוספת לשידור.

20. אנסנת סלויזיה

ורדיו

21. קולטי סוג

על הגב:

(א) בגגות סטוחים של מגרש מס' 1 בלבד תותר הצבת קולטים לדודי שמש בהנאי סיהו חלק אינטגרלי מהכנון הגג או המעקה. בגגות מסופעים חתא הועדה המקומית רשאית לאשר הצבת קולטים לדודי שמש בהנאי סיהו למודים לגג המשופע (ללא דוודים) - וזאת בכפוף לפרוט מדוייק בבקשה להיתר.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית חגבה היכל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יוהר כימוס חורג כל עוד לא קולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בכל אותם מקרקעין, או שניחנה ערבות להסלוט בהתאם להוראות החוק.

23. הסתימה:

כל עבודות הסתימה, לרבות קו כיוב ו/או קו ניקוז, ו/או חא כיוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ונדומה (להלן: עבודות הסתימה) המצויים בגבולות החכניה יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בלבד, בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות הסתימה וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות המקרקעין לתקן על חשבונו בלבד כל חיקון וכל נזק טייגרס לדרך ולכל מחקן בין על-קרקעי ובין חת-קרקעי לרבות קו מים, קו כיוב, קו הטמל, כבל סלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. לא יינתן היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר קבלת התחייבות לביצוע כל האמור בסעיף זה.

חתימה בעלי הקרקע ומגישי ההכניה:

מנהל מקרקעי ישראל, רח" 30-ירושלים 94593, טל. 224121

רשות המבחן, ירושלים, 15.1.86  
 החלטתו הנוגעת להכניה של הקרקע  
 ליתר זכות אחרת, כמפורט בהודעתו  
 המס' 10000/85, מיום 15.1.86, אשר  
 באה בוודותיה להכניה זכות אחרת  
 מוגנת על ידי חוק, שיש לה  
 לממן את עלות הכניה, או לשלם על גובה  
 בגין הכניה, וזאת בהתאם לתנאי  
 הודעה מקימה מס' 10000/85, וזאת  
 הפרתו ע"י נשי המשטרה, אשר  
 כל זכות אחרת הקובעת לנו כמות  
 החייבתו ניתנת אך ורק במקרה  
 חסות, וזאת כמפורט בהודעתו  
 מס' 10000/85, מיום 15.1.86, אשר  
 הפרתו ע"י נשי המשטרה, אשר  
 כל זכות אחרת הקובעת לנו כמות  
 החייבתו ניתנת אך ורק במקרה  
 חסות, וזאת כמפורט בהודעתו  
 מס' 10000/85, מיום 15.1.86, אשר  
 הפרתו ע"י נשי המשטרה, אשר

15.1.86

חתימה המחכונ:

*Handwritten signature*  
 15.1.86

יונתן שילוני אדריכל ומחכונ ערים

רח" חזקיהו המלך 30 ירושלים 93644, טל. 634792

15.1.86

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 ת"ד 10000 ירושלים, 15.1.86

**אשור חכניה**

מס' 10000/85  
 מס' 10000/85

ממכר חכניה  
 יוסף הועדה