

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3767
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי לתכליות מס' 1217 ו- 1570
(שינוי תכנית מתאר מסומית)

1. שטח התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 3767, שינוי לתכנית חמתאר המקומית לירושלים ושינוי לתכניות מס' 1217 ו- 1570 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
תכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) ו- 2 גלוונות של נספחי בינוי מנחים, הערוכים בק.מ. 1:500, 1:250 (להלן: נספחים מס' 1 ו- 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 30.00 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' רוממה, שטח בין הרחובות אהליאב, שמגר ופתח תקוה. גוש 30236, חלקות 20, 21, 22, 23, 24, 25, 42, 43, 64, וחלק מחלקה 67.
הכל עי"פ הגבולות המסומנים בתשריט נקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לאזור מגורים 2 מיורוד, לשטח מסחרי, לשטח לבנין ציבורי ולשטח פתוח ציבורי.
 - (ב) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 2 מייוחד לשטח לבנין ציבורי ולדרך.
 - (ג) שינוי יעוד שטח מדרך לשטח לבנין ציבורי.
 - (ד) קביעת הוראות בינוי בשטח, לרבות מספר הקומות המירבי ושטחי הבניה המירביים.
 - (ה) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
 - (ו) קביעת שטח לשטח עם זכות מעבר לציבור.
 - (ז) קביעת שטח שהתכנית אינה חלה עליו.
 - (ח) קביעת הוראות בגין בניינים להריסה.
 - (ט) ביטול קטע מדרך מאושרת.
 - (י) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 3767 זו.
8. הוראות התכנית:
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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.
9. אזור מגורים 2 מיוחד:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:
- (א) תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ✓
 בכל אחד מהמגרשים החדשים, בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית.
 תוכניות הבינוי והפיתוח כאמור תתבססנה על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך, בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250 ותכלולנה העמדת בניינים, צורתם וגבהם, פיתוח שטח, פתרון חנייה, מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, קירות תמך, גינון, ריצוף וכד'.
- (ב) נספחים מס' 1 ו- 2 הם נספחים מנחים אולם מחייבים בכל הנוגע למספר הקומות המירבי ולגובה הבניה המירבי.
- (ג) בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 3, 4, 5 תותר הקמת שני בניינים על מגרש אחד ללא צורך בחלוקה.
- (ד) קווי הבניין המירביים יהיו כמפורט להלן:
1. קווי הבניין המירביים במגרשים חדשים מס' 3, 4 ו- 5 יהיו בהתאם לקווי הבנין שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 2. במגרשים חדשים מס' 1 ו- 7 קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
 3. במגרש חדש מס' 2 קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

- (ה) היתר בנייה יכלול פתרון למרפסות סוכה.
 (ו) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע, הוא שטח עם זכות מעבר לצנבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

10. שטח לבניין ציבורי:

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:
- (א) השימושים המותרים בשטח הם:
 במגרש חדש מסי' 11 - בית ספר
 במגרש חדש מסי' 9 - מעון יום, גן ילדים ובית כנסת.
- (ב) לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.
- (ג) תנאי למתן היתר בנייה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

11. אזור מסחרי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) שטחי הבניה המירביים הם 1522.5 מ"ר והם כוללים את כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין למעט שטח חנייה, שטח מקלט תיקני ושטח של 150 מ"ר למקווה.
- (ב) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובקו נקודותיים בטוש אדום לחנייה תת קרקעית. גובה הבניין לא יעלה על שתי קומות מעל מפלס רחי שמגר, כמפורט בנספח מס' 2.
- (ג) השימושים בשטח זה יהיו לחנויות לצרכי השכונה ולמקווה.
- (ד) תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת פתרון חנייה בחזית הבניין בקומת הקרקע לאישור האגף להסדרי תנועה.
- (ו) תנאי למתן היתר בנייה הוא העתקת עמוד החשמל שעל הדרך ובתחום מגרש חדש מסי' 8 על ידי ועל חשבון בעלי הזכויות במגרש חדש מסי' 8, בתיאום ובפיקוח חברת החשמל.
- (ז) לא יבוצע שילוט על הקירות היצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ - 1980.

12. שטח פתוח ציבורי: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
(ב) במגרש חדש מסי 10 תותר הקמת מתקני ספורט לשימוש מוסדות החינוך.
13. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתר בנייה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
14. שטח שהתכנית אינה חלה עליו: השטח התחום בתשריט בקו שחור הוא שטח שתוראות תכנית זו אינן חלות עליו למעט הוראות חלוקה חדשה, כמפורט בסעיפים 18 ו-19 להלן.
15. חנייה פרטית: (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים, לדעתה, בחתום לתקן החנייה, לבניינים שיוקמו בשטח.
(ב) החנייה למגרשי המגורים מספר 1, 2, 3, 4, 5 תבצע באחד משני האופנים או בשילוב ביניהם:
1. חנייה תת קרקעית.
2. קומת עמודים שתשמש לחנייה בלבד אשר שטחה יוכל לחרוג מעבר ל- 10% משטח המגרש המותרים על פי תכנית המתאר.
- (ג) החנייה טעונה אישור אגף התנועה לעת מתן היתר בנייה.
16. בניין להריסה: הבניינים המותרים בקו צהוב מיועדים להריסה. לפני תחילת כל בנייה במגרש, עליו בטי מבנה המסומן להריסה, ייחרס המבנה האמור על ידי בעלי הזכויות במקרקעין במגרש הנייל ועל חשבונם.
17. דרכים: תווי הדרכים רחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטח המסומן בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ואו מאושרת.
(ב) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול וייעודה יהיה כמסומן בתשריט.
(ג) בעלי הזכויות במגרשים החדשים הגובלים ברחי' אהליאב ורחי' שמגר יבצעו על חשבונם בלבד כביש גישה זמני במפלסיו הסופיים בתיאום עם אגף הדרכים.

18. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם.
19. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני העתקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידי לשם רישום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהשטחים פנויים מכל מבנה אדם וחפץ.
20. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והוועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.
21. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשות להיתר בנייה.
22. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
23. קולטו שמש על הגג: (א) בגגות שטחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או חמעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

24. היטל השבחה:

- (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

25. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/מאו קו ניקוז/מאו תא ביוב/מאו דרך/מאו עמוד תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין בסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים ואביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכדומה הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין ולא יינתן היתר בנייה אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שוו הנית
 מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות.
 חתימתו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתתה עמנו הסכם
 מתאים בגיבוי ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל
 בעל זכות ביטח הדרון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל הורה ועפ"י כל דין.
 לפען הסך ספק מוגדר בזה כי אם נעשה או יעשה על
 ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו
 על התכנית הכרה או תואה בקיום הסכם סמנטי ו/או
 ניתור על זכותנו לבטלו במלל הפרה ע"י כל נכס.
 מאהנו על פני זכויות כלשהן ביטוח ו/או על כל זכויות
 אחרות המהוות עליו משה הסכם סמנטי נעשה על ידנו
 לפי התחייבות כלשהי או זקק ליישום כלל התחייבות.
 כפי המפורט בלוח אף זקק ליישום כלל התחייבות.
 משרד הפנים מחוז ירושלים, 27-11-1996

עמוס המרמן
אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34, ירושלים. טל. 02-392777

חב"י לחקמת קרית זכרון קדושים בע"מ, דובר שלום 11, ירושלים, טל. 02-372677

חברה לחקמת קרית זכרון קדושים בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34, ירושלים. טל. 02-392777

חתימת המתכנן:

דן זרעאלי, אדריכל
 עמק רפאים 8 ירושלים 1105
 טל. 02-661425-6 פקס 1840

דן זרעאלי, אדריכל, רח' עמק רפאים 8, ירושלים טל. 02-661425

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 3464
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1196 ביום 26.6.96
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

תאריך: 28.7.96