

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) חש"א-1991

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4286

שנוי מס' 19/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שנוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1640 ו-1640א

שנוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1726

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4286, שינוי מס' 19/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שנוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1640 ו-1640א, שנוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1726 (להלן: 'התכנית').

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט) ו-4 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1);

(ב) גליון אחד של חתכים הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2);

(ג) גליון אחד של נספח דרכים הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3);

(ד) גליון אחד של נספח עיצוב נופי הערוך בקנ"מ 1:250/1:500 (להלן: נספח מס' 4);

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: כ-133 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, אזור התעשייה גבעת שאול, שטח מצפון לרח' כנפי נשרים, בין כביש גישה למתחם חברת החשמל ובין דרך הכניסה לגבעת שאול מכביש ירושלים-תל-אביב; גוש 30259 חלק מחלקה 93

גוש 30260 חלקות 60,58,53

חלק מחלקות 57,54,51,50,43,20,11

גוש 30269 חלקות 88,85,64,63,62,81,60,58,39,38,37,36

.113,107,83,82,81,80

חלק מחלקות 57,58,55,44,43,42,41,40,34,12,9,8

.108,84,67,59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לשמורת טבע לדרך לשטח לתחנת תידלוק ולאזור תעשייה.
- (ב) שינוי יעוד שטח משטח דרך לאזור תעשייה.
- (ג) שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לשמורת טבע.
- (ד) קביעת בינוי והוראות בינוי בשטח בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ה) התווית דרך חדשה, הרחבת דרך, וביטול חלק מדרכים מאושרות.
- (ו) קביעת הוראות לעיצוב נוף בשולי אזור התעשייה.
- (ז) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' 4286 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (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 תעשייה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא איזור תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים בשטח זה יהיו מפעלים ובתי מלאכה של כל מוצר, ובתנאי שאין בהם משום סכנה, מיסרד או מפגע סביבתי, בכפוף לאישור האגף לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר הבניה.

תותר למפעלים שיוקמו בשטח זה הקמת והפעלת מזנון ו/או בית-קפה לשירות העובדים, וחנות למכירת מוצרי המפעל.

(ב) בכל מקרה לא יינתן היתר בניה לשימושים הבאים: משחטה,

בית מטבחים, מפעל ליצור מוצרי בשר, מפעל מוצרי חלב, מפעל ליצור רעלים, מפעל ליצור זכוכית, מפעל לניסור ועיבוד אבן, מפעל ליצור מלט, מפעל ליצור סיד, מפעל ליצור אספלט, מפעל ליצור ו/או אחסנה ו/או מילוי של גז, של דלק או של חומרי נפץ.

(ג) סך שטחי הבניה במגרשים חדשים מס' 1, 2, 3, 4, 5 לא יעלה על 154% משטח המגרש נסו, והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעספת הבנין למעט חניה מקורה ו/או תת-קרקעית בהחאם לתכן ומקלס תיקני חד-תכליתי.

(ד) הוראות תכנית זו אינן חלות על מגרשים חדשים מס' 8, 9, 10-1 למעט הוראות בגין חלוקה חדשה שעל-פי סעיפים 18 ו-19 להלן.

(ה) הגובה המירבי לבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 2.

(ו) קוי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו ונקודה בסוש אדום.

(ז) תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים לכל מגרש חדש עד לגבולות המגרש.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי לקבלת היתר בניה בשסח זה יהיה הצגת פירוס האמצעים שינקוט מגיש הבקשה למניעת רעש, זיהום אוויר, אבק, קרינה ומטרדים חזותיים ואחרים שמקורם אפשרי עקב פעילויות שונות בשסח זה, ובכלל זה פירוס אופן התחזוקה והאחסנה של חומרים, בכפוף לאישור האגף לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

2. תנאי למתן היתר בניה למגרשים חדשים 1, 2, 3, 4, 5, 6 הוא ביצוע בפועל את דרך מס' 20, לרבות המסלעה בגדה הצפונית וכל הסיפול הנופי שבהתאם לנספחים 2, 3 ו-4.

(ט) במגרשי תעשיה יחוייב מגיש הבקשה להיתר בהצגת תכנית פיתוח לפיה יוקמו גדרות חמך ו/או סלעיות, בהתאם לנספח מס' 4, וזאת קודם למתן היתרי בניה לבנין, והכל

במסרה למנוע שפכי עפר ופגיעה נופית כתוצאה מחפירת היסודות והבניה.

(י) הבניה ופיתוח השטח יהיו כפופים להוראות עיצוב סעיף 10 להלן ונספחים מס' 4, 2, 1, אולם הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת גובה הבניה וממגבלת קו הבניין.

10. הוראות עיצוב: (א) כל הקירות החיצוניים של בנין חדש שיוקם בשטח, וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן סבעית מרובעת ומסותתת שעוביה לא יפחת מ-4 ס"מ. יותר שימוש בבטון, קרמיקה, פנלים ממתכת צבועה או זכוכית בשטח שלא יעלה על 50% מסך כל המעטפת החיצונית של הבנין. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

(ב) המבנים העיקריים שיוקמו בשטח זה יוצבו בכיוון צפון/דרום, כשהחזית הצפונית תצופה אבן בשיעור של 60% משטחה.

(ג) לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיוט על החזיתות החיצוניות של הבנין.

(ד) גגות יטופלו כ'חזית חמישית' לעיצוב. גגות שטוחים יהיו מבטון עם כיסוי חצץ או מבטון צבוע או מרוצף. לא יותר ציפוי אספלט או יריעות איטום סיבסטיות כגימור סופי; בגגות משופעים יותר שימוש בפנלים ממתכת צבועה או ברעפים. יותר שימוש בפנלים שקופים קלים בשטח שלא יעלה על 30% משטח הגגות.

(ה) גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן סבעית מרובעת ומסותתת או מאבן לקט. גובה הגדרות וקירות התמך לא יעלה על 3.00 מטר. במקום אשר בו הפרשי הגובה מחייבים הקמת קיר תומך גבוה יותר, ייבנה הקיר בדירוג, כשהמרחק האופקי בין קיר תמך אחד למשנהו לא יפחת מ-1.5 מטר, הכל בכפוף לנספח מס' 4.

(ו) שילוט על הבנינים בשטח זה יתבצע כפוף להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התשמ"מ-1980.

11. שטח פתוח צבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, בכפוף להוראות נספח מס' 4.

12. שטח לשמורת טבע: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ועליו רשת אלכסונים בסוּש שחור הינו שטח לשמורת טבע, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים של שמורות טבע. השטח מיוער, ולא תותר עקירת עצים בו שלא למטרות אחזקה בידי גורמי היעור המוסמכים.

13. שטח לתחנת תדלוק: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול הוא שטח לתחנת תדלוק, וחלות עליו ההוראות הבאות:

(א) בשטח זה תותר הקמתה של תחנת תדלוק בה מותר לספק דלק לרכב יהא משקלו אשר יהא.

(ב) בתחום התחנה תותר בנית מבנה שירותים כמצוין בנספח מס' 1, בגובה מירבי של 3.5 מטר ובשטח מירבי של 150 מ"ר. מבנה השירותים יכלול: משרד, מחסן שמנים, שירותי גברים ונשים, וקיוסק קסן. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין.

(ג) חומר הבניה יהיה אבן סבעית מרובעת ומסותתת. גג התחנה ייבנה מקונסטרוקציה מרחבית ממתכת עם כיסוי קל.

(ד) גודל הגג מעל לשטח התדלוק לא יעלה על המצויין בנספח מס' 1, וגובהו המירבי לא יעלה על 7 מטר.

(ה) הכניסות והיציאות לתחנה יותוו לכיוון צפון בלבד, למגרש חדש מס' 20.

14. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובנספח 3.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות או מאושרות.

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

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ד) השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסירוגין הוא שטח לדרך ו/או לעיצוב נוף.

(ה) דרך מס' 20 כולל הטיפול הנופי תבוצע בהתאם לנספחים מס' 4,3,2 על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה למגרשים חדשים מס' 1-5.

15. חניה: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין (או בנינים) שיוקם/ו בשטח.

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

17. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

18. 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 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 תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לרשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבתשריט.

19. תחנת

טרנספורמציה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה עם קווים אלכסוניים על הרקע ומצויין כמגרש חדש מס' 30 הוא שטח לתחנת טרנספורמציה.

20. אנסנות

סלויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כל שהיא.

21. קולטי שמש

על הגג: (א) בגגות שסוּחִים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

22. היסל השבחה:

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

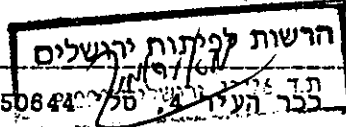
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

24. תוקף התכנית:

כתחילת ביצוע התכנית תיחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל מבני התעשייה שעל-פי התכנית.

תחילת:



מגיש התכנית

הרשות לפיתוח ירושלים, כפר העיניים 6, סל' (02)25064121

א. ספקטור-מ. עמישר
מדריך

המחננו

א. ספקטור-מ. עמישר אדריכלים, רח' דור דור ודורשיו 6 ירושלים,

סל' (02)681871

בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן-יהודה 34 ירושלים, סל' (02)254121

תאריך: 10.1991

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הבוסטיות. התוכנית הינה לצרכי תכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מהאים בוינו, ואין התוכניתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה ועפ"י כל דין. למען הפר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחייבתנו על התכנית הכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התוכניתנו ניתנת אך ורק כגודל סכמת התכנית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

עמוס המרמן
אדריכל המחוז
מ.מ.י. - מחוז ירושלים

1991-11-19

