

9
3

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4106

שינוי מס' 89 / 3 לתכנית מס' 1042
 ושינוי מס' 89 / 4 לתכניות מס' 944 ג' ו- 944 ד'
 (שינוי תכנית מתאר מקומית):

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4106 .
 שנוי מס' 89 / 3 לתכנית מס' 1042
 ושינוי מס' 89 / 4 לתכניות מס' 944 ג' ו- 944 ד'
 (לחלק: התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (לחלק: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (לחלק: התשריט), 2 חוברות וגליון אחד של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט לחלק:
 - א. חוברת אחת של תכנית בינוי ופיתוח למגרש חדש מס' 1 (8 גליונות) הערוכה בק.מ. 1:200 (לחלק: נספח מס. 1).
 - ב. חוברת אחת של תכנית בינוי ופיתוח למגרש חדש מס. 2 (15 גליונות) הערוכה בק.מ. 1:250 (לחלק: נספח מס. 2).
 - ג. גליון אחד של תכנית פיתוח שטח, הערוך בק.מ. 1:500 (לחלק: נספח מס. 3)
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ- 23,693 מ"ר.

5. מקום התכנית : ירושלים, מתחם שערי צדק, שטח בין שדרות הרצל ובית החולים שערי צדק.
גוש 30163 - חלקות 11, 12, 15, 19, חלקי חלקות 10, 13, 14, 16, 20, 21, 82, 83, 84, 92, 96.
גוש 30164 - חלקות 28, 50, 174, 220, חלקי חלקות: 25, 26, 27, 47, 51, 140, 154.
גוש 30345 - חלקי חלקות 51.
מגרש מס' 1 וחלק ממגרש מס' 2 שע"פ תכנית מס' 944 ג.
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי מיוחד ומשטח לבנין ציבורי לשטח למוסד, לאזור מגורים 1 להשלמה, לשטח לבנין ציבורי להשלמה, לשטח פתוח ציבורי, למעבר ציבורי לחולכי רגל ולדרך.
ב. שינוי יעוד שטח מדרך לשטח פתוח צבורי ולשטח לבנין ציבורי להשלמה.
ג. שינוי ייעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך, לשטח לבנין ציבורי להשלמה, ולשטח מסחרי מיוחד.
ד. קביעת בינוי ופיתוח, הוראות בניה, קוי בנין, היקף שטחי הבניה המירביים וכיוצ"ב להקמת מכון מדעי טכנולוגי לבעיות הלכה ואכסנית נוער לבנות, בהתאם לנספחי הבינוי.
ה. התוויית דרך חדשה / בטול חלק מדרך מאושרת.
ו. הרחבת שד' הרצל בפנינת הצומת עם רח' בייט.
ז. קביעת הוראות בגין שטח לבנין ציבורי להשלמה לבית חולים שערי צדק.
ח. קביעת שטח לדרך וחניה פרטית עם זיקת תנאה לציבור.
ט. אחוד וחלוקה חדשה.
7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לחלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4106 זו.

8. חקלה : נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן החקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת-קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. חוראות התכנית : חוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי החוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבינוי (לחוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה החוראות המגבילות יותר.

10. שטח למוסד : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה החוראות הבאות:

א. על מגרש חדש מס' 1 תותר הקמת מכון מדעי טכנולוגי לבעיות הלכה.
על מגרש מס' 2 תותר הקמת אכסנית נוער לבנות.

ב. הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1, 2 ו-3 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. הועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תחיינה חריגות ממגבלות מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

ד. סה"כ שטחי הבניה במגרש חדש מס' 1 הם 2600 מ"ר.
סה"כ שטחי הבניה במגרש חדש מס' 2 הם 5250 מ"ר.

שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבינויים למעט מקלט תקני חד תכליתי.

ה. היתר הבניה בכל אחד מהמגרשים יכלול הגשת פתרון לטיפול בגגות המבנים.

1. תנאים למתן חיתר בניה:

1. הגשת תכנית לפיתוח השטח הפתוח הציבורי, המסומן בתשריט במגרש חדש מס' 3 והגשת תכנית פיתוח לכביש הגישה (כולל המחסומים לאוטובוסים), המסומן בתשריט כמגרש חדש מס' 12, לאישור אגף הדרכים.

פתוח השטחים, כמפורט להלן, יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע בד בבד עם הבניה בשטח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום ופקוח אגף הדרכים.

2. הגשת מסמך סביבתי שיכלול בין היתר, חוות דעת של יועץ אקוסטי בדבר פתרונות לבעיות רעש שמקורן משדרות הרצל ובית החולים "שערי צדק" וכן חוות דעת של מומחה לבעיות זיהום אוויר בדבר השפעות זיהום אוויר משדרות הרצל על אכסנית הנוער שבמגרש חדש מס' 2 כולל הערכות זיהום אוויר ופתרונות נדרשים למניעתו. כל זאת בכפוף לדרישות שיפורטו על ידי האגף לאיכות הסביבה כתנאי למתן חיתר בניה.

3. בצוע הפתרונות הסביבתיים, כפי שידרשו ע"י האגף לאיכות הסביבה, כאמור לעיל, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

4. ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

ז. ראה סעיף 16 להלן.

ח. חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ט. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

11. אזור מגורים 1 להשלמה : השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 להשלמה. שטח זה יצורף לחלקה 4 בגוש 30164. מודגש בזאת כי בשטח זה לא תותר בניה והוא משמש לגישה בלבד לבנין שבחלקה 4 בגוש 30164. כמו כן נקבע בזאת כי לא יהיה בצירוף השטח משום עילה להגדלת זכויות הבניה בחלקה 4 וזכויות הבניה יקבעו על פי שטח החלקה המקורי.

12. שטח פתוח ציבורי : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה החוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. מגרש חדש מס' 3 יפותח על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כאמור בסעיף 10 (1) לעיל ובהתאם למפורט בנספח מס' 3.

13. שטח לבנין ציבורי להשלמה : השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה עם קווים אלכסוניים ברקע הוא שטח לבנין ציבורי להשלמה לבית החולים שערי צדק וחלות על שטח זה החוראות שנקבעו בתכנית מס' 944 ג' לגבי שטח לבניני ציבור.

14. שטח מסחרי מיוחד : השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא שטח מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה החוראות הבאות:

א. מודגש בזאת כי חוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי אינן חלות על שטח זה.

ב. בשטח זה יבנה קיוסק.

ג. הבנין יהיה בן קומה אחת ובשטח שלא יעלה על 45 מ"ר. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין.

ד. תותר בניית רחבה מרוצפת בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר ללא כיסוי פרגולה או גג קל - מלבד שמשיות.

15. עתיקות : תנאי מוקדם לחוצאת חיתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בחוראות תכנית המתאר).

16. דרך וחנייה פרטית

א. עם זיקת הנאה לציבור :

השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע (שטח מגרש חדש מסי 7) הוא שטח של דרך פרטית וחנייה משותפת למגרשים חדשים מסי 1 ו- 2. בשטח זה תהיה זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

ג. החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספחים מס' 1, 2 ו- 3 כאשר החנייה תהיה גם בשטח מגרש חדש מסי 12. לאורך דרך הגישה מסובת האוטובוסים ועד למגרש חדש מסי 1.

17. דרכים

: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ב. קטע הדרך המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועד לבטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.

ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

ד. תואי הדרך ותנוחת הדרך יהיו כמסומן בתשריט ובנספח פיתוח מסי 3 ובכפוף לאמור בסעיף 10 (1) לעיל.

18. חפקעה

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

19. בצוע התכנית

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

20. חלוקה חדשה : א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא עם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

21. תחנת טרנספורמציה : לא תותר הקמת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה או תת קרקעי, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תינתן גישה לרכב לתחנת הטרנספורמציה לחברת החשמל מדרך השרות שבגבול מגרשים חדשים מס' 1, 2. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

22. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

23. קולטי שמש על חגג : א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיחיו חלק אינטגרלי מתכנון חגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

24. חיטל השבחה : א. הוועדה המקומית תגבה חיטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

25. תשתית

א. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

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

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

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

26. תוקף תכנית חבינוי

: תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 4106 ז.

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתתם עמנו הסכם מהאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה וצפוי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל בקיום הסכם כאמור ו/או מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכו הסכם כאמור וצפוי כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק ל: א. יבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

27. חתימות

: חתימת בעל הקרקע :
מינהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34, ירושלים

20-01-1992

: חתימת מגישי התכנית :
מינהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34, ירושלים

מנוס המרמון
אדריכל המחוז
מחוז ירושלים



: חתימת המתכנן:
דעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים
רח' שמעון חצדיק 28, ירושלים

ירושלים, ינואר 1992 (תק-שערי)

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והמבנה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 4106

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, החליטה ביום 25-9-91 להפקיד את התכנית.

מנכ"ל המחוזי בירושלים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 25-9-91 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

תכנית מס' 4106

החליטה בישיבתה מיום 11.3.91 להמליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה לפי החנאים הכלולים בדו"ח

יושב ראש

מהנדס העיר