

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4508

שינוי מס' 1/93

תכניות מס' 1718, 2106, 2317, 2718, 3801, 4355, 1953 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4508, שינוי מס' 1/93 לתכניות מס': 1718, 2106, 2317, 2718, 3801, 4355, 1953 א' (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), ו-4 גליונות של נספחים כמפורט להלן:
 - א. גליון אחד של תכנית תנוחת דרך, חזיתות (מערבית ומזרחית), אמצעים למיסוך אקוסטי ופרט מעקה הערוך בק.מ. 1:500, 1:200, 1:20 (להלן: נספח מס' 1).
 - ב. גליון אחד של תכנית הגשר מעל כביש אחד העיר, הערוך בק.מ. 1:200 ו-1:100, הכולל חזיתות, חתך ותאור פרספקטיבי (להלן: נספח מס' 2).
 - ג. גליון אחד של תכנית הגשר מעל מסילת הברזל, הערוך בק.מ. 1:200, 1:100, 1:20 הכולל חזיתות, חתכים, פרספקטיבה ופרט אופיני של מעקה הגשר (להלן נספח מס' 3).
 - ד. גליון אחד של תכנית בינוי לחלקות 50, 52, 53, 54 בגוש 30131, הערוך בק.מ. 1:250. (להלן: נספח מס' 4).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:** כ- 88.0 דונם.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, קטע מתוואי כביש הרכבת, בשטח ממערב לאזור התעשייה תלפיות, מדרום לשכ' פת וממזרח לשכ' בית צפאפא.

גוש 30131

חלקות: 26-42, 44, 51-57

חלקי חלקות: 25, 45, 48, 49

גוש:	30142
חלקות:	7, 14, 15
חלקי חלקות:	3, 13, 16, 49, 52
גוש:	30143
חלקות:	80, 81, 83, 125, 127, 160, 161
חלקי חלקות:	79, 82, 123, 126
גוש:	30144
חלקות:	126-129, 145
חלקי חלקות:	36, 85, 143, 144
גוש:	30275
חלקות:	71, 73, 74
חלקי חלקות:	6, 54, 64, 67, 69-70, 72
גוש:	30284
חלקות:	1
חלקי חלקות:	2, 5-8, 12, 13, 16, 35, דרך
גוש:	30285
חלקות:	8, 10, 15, 20, 42, 73, 107, 110, 117, 182, 185, 226
חלקי חלקות:	11, 14, 21, 47-50, 53-54, 57, 59-60, 64-65, 72, 74-75
	106, 108-109, 111-116, 118, 181, 183, 207-209, 211-213
גוש:	30501
חלקות:	43, 66
חלקי חלקות:	65
שטח בין קואורדינטות אורך 169300-169950	
לבין קואורדינטות רוחב 128200-128750	
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.	

6. מטרות התכנית:
- א. שינוי תוואי כביש הרכבת ורוחבו בין שכונת פת לבין אזור התעשייה תלפיות (אזור המוסכים).
- ב. קביעת תנאים סביבתיים והוראות בינוי וטיפול נופי לביצוע הזדרכים, בהתאם לנספחי בינוי.
- ג. התווית גשרים מעל לרח' איחוד העיר ומעל למסילת הברזל, בהתאם לנספחי בינוי.
- ד. קביעת בינוי והוראות עיצוב לגשרים ולאמצעי המיגון מפני מטורדים סביבתיים.
- ה. קביעת שינוי יעוד כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לדרך, לדרך ו/או עיצוב נופי לשטח פתוח ציבורי, ולמעבר ציבורי להולכי רגל.

2. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי, לדרך, לדרך/ואו עיצוב נופי, לאזור מגורים 5 ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
3. שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לדרך ולשטח פתוח ציבורי.
4. שינוי יעוד שטח מדרך לאזור תעשייה, לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים 5, לשטח לתחנת טרנספורמציה ולשטח לתכנון בעתיד.
5. שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לדרך.
6. קביעת שטח להשלמה כשטח לדרך.
7. הרחבה/ביטול דרכים קיימות ו/או מאושרות והתוויית דרכים חדשות ומעברים ציבוריים להולכי רגל.
8. קביעת הוראות בדבר בנינים להריסה ועצים לעקירה.

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 שבתכניות מס': 1718, 2106, 2317, 2718, 4460, 3801, 4355, 1953 ו' וההוראות שבתכנית מס' 4508 זו.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית אחרת החלה בשטח יקבעו הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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. דרכים וגשרים:
תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובנספחים מס' 1, 2, 3.
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול 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 מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוויים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
ה. השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נופי.

10. השטחים המסומנים בתשריט בסימון II הם שטחים לגשרים, האחד מעל לתוואי רח' איחוד העיר והשני מעל לתוואי מסילת הברזל.

ז. ביצוע הדרכים והגשרים יהיה בהתאם לנספחים מס' 1 עד 3.
הפיתוח והטיפול הנופי לרבות קירות תמך, גינון, נטיעות ואמצעי הגנה כנגד
מטרדי רעש יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרכים והקמת הגשרים ויהיו חלק
בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ח. תנאים סביבתיים ותנאים למתן היתר בניה לסלילת הדרך:

1. עבודות עפר:

עודפי עפר יפנו לאתר שפיכה מורשה כמתחייב בחוק, בתיאום ובפיקוח
המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

2. מניעת רעש:

א. למניעת מטרדי רעש בלתי סביר יוקמו מחסומים אקוסטיים, בהתאם
למפורט בנספח מס' 1. בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה.

תנאי למתן היתר לסלילת הכביש הוא בחינה מחודשת של נפחי
התנועה הצפויים בכביש והשפעתם על עוצמות הרעש מהכביש, ע"י
המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

הפתרונות האקוסטיים ומספר הנתיבים יעודכנו בהתאם לבדיקה זו,
במידת הצורך.

לא ינתן/ינתנו היתר/ים לסלילת הדרך אלא לאחר הגשת נספחי ביצוע
למיגון האקוסטי, הכוללים חתכים אופייניים לאורך תוואי הכביש,
לאישור המח' לאיכות הסביבה.

ביצוע האמצעים האקוסטיים, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר
הבניה לסלילת הכביש.

ב. למניעת רעש בלתי סביר לבנין הקיים בחלקה מס' 35 בגוש 30131,
ימוגן אקוסטית הבנין באמצעות קיר אקוסטי או ע"י טיפול בחזית
הבנין, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לסלילת הדרך ולביצוע הרמפה
המוצעת בסמוך לו כמפורט בנספחים מס' 1, 2, 3.

אופן המיגון כאמור, יקבע ע"י יועץ אקוסטי מוסמך כתנאי למתן היתר
לסלילת הדרך בתיאום ובאישור המח' לאיכות הסביבה.

ג. למניעת רעש מתנועת כלי הרכב על תוואי הכביש מומלץ לצפות בדרך
באספלט נקבובי (שקט).

3. שיקום נוף:

א. תנאי למתן היתר בניה לסלילת הדרך הוא תיאום ואישור תוכנית
לפיתוח ולגיטון שטחי הדרך, שטחי העיצוב הנופי והשטחים הפתוחים
הציבוריים שבשטח התכנית, ע"י מח' שיפור פני העיר בעיריית
ירושלים.

התכנית כאמור תכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים: הגדרת עצים
לעקירה ועצים לשימור, פירוט גיטון שתילה ונטיעות, שיקום טרסות,
יצירת נגישות לעובדי מח' הגנות לטרסות המתוכננות לאורך קירות

התמך, מחסן וחדר לעובדי הגננות וכן את האלמנטים המפורטים בסעיפים קטנים ב-ד. להלן.

ביצוע פיתוח השטחים בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לסלילת הדרך.

ב. השטחים הפתוחים הציבוריים, שבין שני הגשרים, יגוננו ע"י שתילת בוסתן עצי פרי, בהתאם לאופי המקום.

ג. עם סלילת הכביש, בסמוך לבתי מגורים קיימים, יוסדרו ויטופלו הכניסות והמעברים לבתים אלה.

ד. לאורך ובגובה קיר התמך בסמוך ל"שומרות" הגשרים יבוצעו כיסי אדמה רחבים ועמוקים לנטיעות עצים, לשם ריכוך מראה גובה קירות התמך.

4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לסלילת כביש הרכבת שבתחום תכנית זו יבוצע מעבר לכלי רכב שיקשר בין חלקה מס' 74 בגוש 30275 וחלקה מס' 44 בגוש 30131, לבין רח' אלנתר שבחלקה המערבי של תכנית מס' 4508 ז.

המעבר לכלי רכב יהא בתחום הדרך הקיימת/ מאושרת שמצפון לחלקות כאמור וישולב בקירות התמך של כביש הרכבת, כמפורט בנספח מס' 1. המעבר לכלי הרכב המשולב בקירות התמך, כאמור, יהא בגובה 2.20 מ' וברוחב 4.0 מ'.

5. ביוב:

תנאי למתן היתר בניה לסלילת הדרך הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר הצבת קוי ביוב חדשים ובדבר מניעת פגיעה בקוי ביוב/ניקוז קיימים בשטח התכנית.

6. חשמל:

תנאי למתן היתר בניה לסלילת הדרך הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הטיית קוי חשמל ועמודי חשמל קיימים, בדבר הקמת מבנה שנאים כאמור בסעיף 18 להלן ובדבר תכנון תוואי לרשת כבלים בכביש אחוז העיר. ההוראות המפורטות לעיל תהיינה חלק בלתי נפרד מכל היתר בניה שיאושר בהתאם לתכנית מס' 4508 ז.

לעת אישור היתר הבניה ימונה נציג מטעם המח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים, אשר יפקח על ביצוע ההוראות כלשונן.

ט. חומרי הבניה של הגשרים וקירות התמך יהיו כדלקמן:

גשרים -

הגשרים יהיו בנויים מקונסטרוקציה של בטון. ניצבי הגשרים יהיו בנויים מבטון בשילוב אבן טבעית.

מעקות -

המעקות לגשרים יהיו בנויים מקונסטרוקציה של פלדה ובטון. במעקה ישולבו וחות אקוסטיים שקופים בהתאם למפורט בנספחי הבינוי.

קירות תמך -

קירות התמך יבנו באבן ובטון.

כל האמור יבנה בהתאם לנספחי הבינוי מס' 3, 2, 1. וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לסלילת הדרך.

י. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים, ובלבד שלא יחרגו ממגבלות זכויות הדרך.

10. אזור תעשייה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית 1718, 2106, 2317, 2718, 3801, 4460 בהתאמה לגבי אזור תעשייה למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. השימושים המותרים בשטח יהיו כמפורט בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור תעשייה.

ב. בחלקות בהן קיימים בניי מגורים, יותר שימוש חורג לתקופה של עד 10 שנים מיום אישורה של תכנית מס' 4508 זו, לאחר תום תקופת החריגה, כאמור, השימושים המותרים בחלקות הנ"ל יהיו כמפורט בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור תעשייה.

ג. תותר חניה תת קרקעית בקו בנין אפס בכפוף לתנאים הבאים:

1. החניה התת קרקעית תיבנה מתחת לפני הקרקע ולא יבלוט כל חלק ממנה מעל מפלס הקרקע הסופי.

2. השטח שמעל לחניה התת קרקעית, בין גבול המגרש ובין קו הבנין העילי יגונן ע"י בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות מח' הגנות בעיריית ירושלים.

3. ישלחו הודעות אישיות לבעלי הזכויות במגרש הגובל עם החניה התת קרקעית, כאמור, בהתאם לסעיף 149 לחוק.

4. ניתן יהיה לאחד חניות תת קרקעיות במגרשים גובלים.

ד. הבנוי בחלקות מספר 54, 53, 52, 50 בגוש 30131 יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 4 וכפוף להוראות הבאות:

1. מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי יהיו 3 קומות בגובה מכסימלי של 11.50 מטר ולא יותר מ - 714 מ' מעל פני הים. קביעת מפלס ± 0.00 יהיה כמזופיע בנספח הבינוי מס' 4. (על פי רח' איחוד העיר ליד הגשר).

2. אחוזי הבניה המירבים יהיו 224% בהתפלגות הבאה:

קומת קרקע 90%

קומה ראשונה 90%

קומה שניה 44%

3. אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש החדש נטו והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.

4. נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה)

כי הבניי שעפ"י נספח מס' 4 ועפ"י ההוראות המפורטות בסעיפים קטנים 1-3 לעיל ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מירווחים שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעפ"י סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

ה. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
הבניה באבן נסורה, חלקה, (ללא סיתות) אסורה.
ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת סביבתית מהאגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בדבר השימושים המבוקשים בכל מגרש.

11. אזור מגורים 5:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר הוא אזור מגורים 5, וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5. למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. בחלקה מס' 44 בגוש 30131 לא תותר כל בניה בשטח שמצפון למסילת הברזל, במרחק הקטן מ-30 מטר מגבול תחום מסילת הברזל.

ב. קוי הבנין המירביים יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לירושלים, למעט האמור בסעיף קטן (א) לעיל ולמעט האמור להלן:

קוי הבנין המירביים של הבנינים הקיימים בשטח, לעת הפקדת תכנית מס' 4508 זו, החורגים מקוי הבנין המותרים עפ"י תכנית המתאר, יהיו בהתאם לקונטור הבנינים הקיימים.

כל תוספת בניה בשטח, לרבות תוספת בניה על הבנינים הקיימים כאמור, תיבנה בתחום קוי הבנין המותרים עפ"י תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 5.

ג. תנאי למתן היתר בניה בחלקות ששטחן מעל 1000 מ"ר הוא אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי כאמור תכלול הקמת יותר מבנין אחד כאשר בכל מקרה לא יעלה שטחו המירבי של בנין אחד על 550 מ"ר.

ד. ראה סעיף 9 (4) לעיל.

12. שטח למסילת

ברזל

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו חום כהה הוא שטח למסילת ברזל.

ב. ראה סעיף 9 (ט) לעיל.

13. שטח פתוח

ציבורי

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

ב. ראה סעיף 9 (ח) לעיל.

14. שטח לתכנון בעתיד:
השטח המסומן מתשריט בצבע צהוב ולבן לסירוגין הוא שטח לתכנון בעתיד.
15. בנין להריסה:
הבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר לסלילת הדרך.
16. עץ לעקירה:
העצים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה.
17. חניה פרטית:
א. הועדה המקומית רשאית לעכב מתן בניה אלא אם כן קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים עפ"י התקן לבנינים שיוקמו בשטח ראה סעיף (ב) להלן.
ב. תקן החנייה בחלקות המיועדות לתעשייה, יהא בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובלבד שלא יפחת ממקום חניה אחד לכל 50 מ"ר בניה.
ג. תותר חניה עילית ו/או חניה תת קרקעית באזור תעשייה ובכפוף לאמור בסעיף 10 (ג) לעיל.
ד. החניה באזור מגורים 5 תהא בגבולות המגרש.
18. תחנת טרנספורמציה:
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה.
ב. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה מעל פני הקרקע בשטח התכנית או בשטח הדרכים, למעט האמור בסעיף (א) לעיל, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
19. עתיקות:
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
20. הפקעה:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
21. אנטנת טלוויזיה נרדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
22. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

23. היטל השבחה:
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

24. תוקף התכנית:
תוקפה של התכנית הוא 10 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 4508 ז.

היחם:

עיריית ירושלים

חתימת המתכננים:

א. רכס - ש. אשכול
אדריכלים ומתכנני ערים

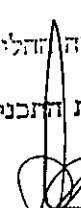

א. רכס - ש. אשכול
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' רבקה 11 ירושלים 93461
טל' 02-736727, פקס 02-736707

רח' רבקה 11, ירושלים 93461
טל' 02-735727

19.4.95

1 ט פנר' 1995

תאריך:

מעטרת המכונים מרח' ירושלים תפקיד המכונים והמכונה השמורה-1965	
4508 מעטרת המכונים	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והחליטה ביום 12.11.94 לאשר את התוכנית.	
 יו"ר הועדה המחוזית	 סמנכ"ל לתכנון