

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תשי"ג - 1990מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מסי 2935 א'שינוי מסי 45/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית:
תכנית זו חיקרא תכנית מסי 2935 א', שינוי מסי 45/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית);
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חשריט הערוך בקני"מ של 1:1250 (להלן: החשריט); וכן 4 גליונות של נספחים כמפורט להלן:
א. גליון אחד של נספח דרכים, ערוך בקני"מ של 1:1250 (להלן: נספח מסי 1).
ב. 3 גליונות של חתכי רוחב לדרכים, ערוכים בקני"מ 1:100 ו-1:50 (להלן: נספחים מסי 2, 3, 4).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בחשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ-550 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, גבעת משואה, שטח מדרום לשכונת עיר גנים.
גוש 30422 חלק מחלקה 2
גוש 30423 חלקות 1 ו-2
גוש 30424 חלקות 1 ו-2
גוש 30425 חלק מחלקה 1
גוש 30426 חלק מחלקה 1
גוש 30427 חלקות 2 ו-3 וחלק מחלקה 1
גוש 30428 חלק מחלקה 3
גוש 30430 חלק מחלקה 2
גוש 30431 חלק מחלקה 1
גוש 30439 חלק מחלקה 1
שטח בין קואורדינטות אורך 166700 - 165700
לבין קואורדינטות רוחב 129000 - 128100.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בחשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
- א. שינוי ייעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח מגורים ודרך.
 - ב. שינוי ייעוד שטח מאזורים למגורים 5, 6, 7 לאיזור מגורים בן שתיים, ארבע, ושש קומות בבניה מדורגת בהתאם לטופוגרפיה, שהוראות הבניה בו ייקבעו בתכנית מפורטת.
 - ג. קביעת הוראות לתכנון הקמת שכונת מגורים בת 1200 יחידות דיור.
 - ד. קביעת גבולות בינוי השכונה.
 - ה. ביטול דרכים, התוויית דרכים חדשות, וקביעת הוראות בגין פיתוחן.
 - ו. קביעת שטחים פתוחים ציבוריים ושטחים לייצור.
 - ז. קביעת שטח למסוף אוטובוסים.
7. כפיפות לתכנית:
- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 2935 א' זו.
8. הוראות התכנית:
- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכחב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט). באם אינם מצויינים במקרא בתשריט, וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. איזור מגורים:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור מגורים, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. תנאי למתן היתרי בניה בשטח זה יהיה אישור תכנית מפורטת, הכוללת נספחי בינוי בקניימ שלא יפחת מ-500:1, הוראות חלוקה חדשה, והפרשות שטחים לבניני ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים. התכנית המפורטת תכלול את כביש הגישה לשכונה מצומת גולומב ועד להתחברותו לכביש הטבעת הפנימי שבשכונה בהתאם להוראות סעיף 14 (ד) להלן.
 - ב. מספר יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 1200 יחידות דיור.
 - ג. גבול השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מהווה את גבול הבינוי של השכונה.
 - ד. בניני המגורים יהיו בני 4-2 קומות. במיעוט השטח תותר הקמת בנינים שגובהם לא יעלה על 6 קומות מדורגות, ובלבד שלא יעלו בגובהם על ארבע קומות מעל קומת הכניסה, או לא ירדו יותר מחמש קומות מתחת לקומת כניסה זו.

10. שטח פתוח ציבורי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

11. שטח פתוח ציבורי - מיוחד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור ברקע הוא שטח פתוח ציבורי מיוחד. חלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן הוראות סעיף 12 להלן בדבר שילוב עתיקות ארכיאולוגיות בשטח זה. חובת פיתוח שטח זה תחול על מגישי התכנית.

12. שטח עתיקות:
השטח המותחם בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח אתר ארכיאולוגי. שטח זה ישולב בשטח הפתוח הציבורי המיוחד, על פי הוראות שיהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת כאמור בסעיף 9 לעיל. תנאי לכל פיתוח מסוג זה יהיה תאום עם רשות העתיקות.

13. שטח פתוח ציבורי - יעור:
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם עיגולים בטוש שחור ברקע הוא שטח פתוח ציבורי המיועד ליעור - לצרכי חיוץ מגן ממתחם גן החיות המצרני לתכנית.
ב. יעור שטח זה יתבצע על פי הוראות למניעת מפגעים סביבתיים של תכנית 3730, כמפורט בסעיף 9 (ט) / ס"ק ב' שם.
ג. ביצוע היעור יחול על מגישי תכנית 3730, ועל השבונם, כאמור בסעיף 9 (י) בתכנית 3730.

14. דרכים:
תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט, ובנספח מס' 1.

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. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק הוא שטח לדרך ועיצוב נופי של שולי הדרך.
ד. תוואי כביש הגישה לשכונה (דרך מס' 5) הוא עקרוני בלבד וניתן יהיה להתחיל בעבודות הכרוכות בסלילתו רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת שתכלול נספח לטיפול נופי ואשר תקבע את רוחבה הסופי של הדרך.

- ה. מכח תכנית זו ניתן יהיה להתיר עבודות הכרוכות בסלילתם של כבישי הטבעת הפנימיים בלבד.
- ו. ביצועם יהיה בהתאם לנספחים מסי 4 - 1. תנאי למתן היתר בניה לדרכים ולקירות התומכים אותם יהיה מתן התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה מטעם המבצע, בדבר הטיפול בשפכי עפר וחציבה ופינוי שפכים אלה לאתר מאושר ע"י הועדה המחוזית.
- ז. הקירות התומכים יצופו אבן מרובעת מסוחחת, או אבן לקט, או סיליקט דמוי אבן בלבד, או יהיו עשויים ממרכיבים טרומיים מבטון מזויין, ובכלל זה קירות נוי גנניים ממולאים אדמה. מסעדי היד של כל מעקות הקירות יהיו עשויים צינור מתכת עגול בקוטר 5 ס"מ, צבוע ירוק כהה, בגובה 15 ס"מ מעל הקופינג.
- ח. ראה סעיף פ"א לעיל.

- השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע אדום ואפור לסירוגין הוא שטח למסוף אוטובוסים וחלות עליו ההוראות הבאות:
- א. מסוף האוטובוסים יוקם באופן שלא יהווה מטרד לאזור המגורים שבסמוך.
- ב. תותר בשטח זה בנית מבנה עזר לנהגים בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר.
- ג. בשטח המסוף אסורה חניית לילה וכל פעילות הקשורה באחזקת האוטובוסים כגון: רחיצה, סיכה, תדלוק וכיו"ב.

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

- א. הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. מסוף אוטובוסים:

16. הפקעה:

17. היטל השבחה:

18. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית הקשורות לדרכים, ובכלל זה קוי ביוב ו/או ניקוז, תאי ביוב, ו/או הכנות לתאורת רחוב, מיס וחשמל וכדומה (להלן: עבודות התשתית). בתחום התכנית ובסמוך לה, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר, מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי מגיש התכנית לתקן על חשבוננו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מיס, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

19. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה עיליות בשטח התכנית או בשטח הדרכים. יובטח שקווי החשמל יהיו תת-קרקעיים.

20. חוקף התכנית:

כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות העפר, עבור הקמתן של 20% מסהייכ יחידות הדיור בהתאם להוראות התכנית המפורטת כאמור בסעיף פ"א לעיל.



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות המבחן המוסמכת.
 התיכנון הינה לערכי המבחן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בטעם התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו חו"מ מתאים בגינו, ואין התיכנון זה באה בטעם הסכמתו של בעל זכות בטעם המבחן ו/או כל רשות בוסטמנת, ופי כל מהה ופפיי כל דין.
 למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידיו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייגו על התכנית הכרת או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או יתוד על זכותו לטעון בגלל הפירוט ע"י מי הוסכם מאתו על פיר ונחות כלשהו בטעם ו/או על כל זכות אחרת המוגנת לנו ע"י הסכם כאמור ופפיי כל דין, שכן התיכנון נחתם או הוקם במסגרת ביטח התכנונית.
 תאריך:
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

עמוס המרמון
אדריכל המחוז
 מ.מ.ג. - מחוז ירושלים
 - 6 -

חתימת בעל הקרקע:
 מינהל מקרקעי ישראל
 רח' בן-יהודה 34
 ירושלים 94583
 טל. 02-254121

7 - 1991

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
 06-02-1991

ארי כהן
 ס/מנהל חטיבה טכנית
 (היבנון)

חתימת מגיש התכנית:
 משרד הבינוי והשיכון
 רח' הלל 23
 ירושלים 94581
 טל. 02-291141

א. ספקטור - מ. עמישר
אדריכלים

חתימת המתכנן:
 ספקטור - עמישר אדריכלים
 א. ספקטור / מ. עמישר / צ. קימלמן / נ. רסקין
 רח' דור דור ודורשיו 6
 ירושלים 93117
 טל. 02-661671

תאריך: 1.12.1990