

מרחב הכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3419 א'

שנוי מס' 57/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית:
תכנית זו חיקרא, תכנית מס' 3419 א' - שנוי מס' 57/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתיב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חשרים הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: החשרים).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית כשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בחשרים הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
266.6 ד' בקרוב
5. מקום התכנית:
ירושלים, שטח הנמצא דרומית לגנון ס' דרומית לתחנת טרנספורמציה ירושלים ג', צפונית לכית צפסא, ודרומית למסילת הכרזול, כולל שטח מסילת הרכבת.
גוש 30429, חלקות 10; 4 חלקי חלקות 6, 5, 3, 2, 1
גוש 30459, חלקות 11, 8, 7, 4, 3, 2, 1 חלקי חלקות 12, 9, 6, 5
גוש 30458, חלקות 6, 2, 1 חלקי חלקות 7, 5, 4, 3
חלקים מבושים בלתי מוסדרים 30503, 30502, 30200
שטח בין קואורדינטות אורך 168875 - 167375
ובין קואורדינטות רוחב 128875 - 128260
6. מטרת התכנית:
(א) שנוי ייעוד שטח משטח צבורי פתוח למרכז מסחרי דרום מערב ירושלים כשטח להשלמת תכנית מס' 3419.
(ב) קביעת הוראות והנחיות לבנוי ומיתוח המרכז המסחרי במסגרת תכניות מפורטות שתוקדנה בעתיד.
(ג) קביעת מערכת הדרכים הראשית, בטול דרכים קיימות.
(ד) שנוי ייעוד שטח משטח צבורי פתוח לצטח צבורי פתוח מיוחד משולב במתקני ספורט.
(ה) שנוי ייעוד שטח משטח צבורי פתוח לשטח לתחנת הרכבת.
(ו) קביעת חוואי חדש למסילת הרכבת ובטול החוואי הקיים.
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 שבתכנית מס' 3419 א' זו.
8. הוראות בתכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל הכצויין הן בדפי ההוראות שבכתיב, הן בחשרים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך החשרים באם אינם מצויינים במקרא שבחשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות ככל כסרה ההוראות המגבילות יותר.

השטח הצבוע בחשרים כצבע אפור מקווסו ברקע החשרים הוא אזור מסחרי מיוחד, להשלמת שטח האזור המסחרי המיוחד שעל פי חכנית 3419 וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) תנאי למחן היחרי בניה בשטח הוא אישור חכנית מפורטת לכלל השטח המסחרי המיוחד הכוללת נספחי בנוי ופיתוח הערוכה בקנה מידה שלא יפחת מ-1:500.
- חכניות הבנוי יכללו פרטים בכל הנוגע לפיתוח ובנוי לרכוח מיקום, העמדה ועיצוב הבנינים, גבהים של מפלס קרקע טבעיים וסופיים, גובה הבניה ומספר הקומות, פרוט חומרי הגמור לבנינים, גדרות, כבישי גישה וחניה, דרכים להולכי רגל, רצוף ורהוט רחוב וכל פרט אחר שידרש על ידי מוסדות התכנון לעת הכנת החכניות המפורטות.
- כן ייקבע בחכנית במפורטת הנ"ל הוראות בגין אחזקת השטחים והמבנים.
- (ב) למרות האמור בסעיף א' לעיל תותר הגשת חכנית מפורטת לחלק מהשטח באזור המסחרי המיוחד, בתנאי שתצורף לחכנית, חכנית בנוי ופיתוח לכלל שטח האזור המסחרי המיוחד הכוללת אח פריסת סה"כ שטחי הבניה המותרים שעל פי החכנית וכן אח פתרון פריסת החשחית (דרכים, חניה, כיוו, ניקוז וכיו"ב).
- (ג) גובה הבניה וכיו"כ יקבעו בחכניות המפורטות.
- (ד) שטחי הבניה המירביים הם 30,000 מ"ר לרבות כל שטחי העזר (למעט חניה כבונה ומקלט חקני חד תכליחית).
- שטחי הבניה הנ"ל הינם בבחינת מגבלת שטחי בניה מירביים ואין חובה למוסדות התכנון לאשרם לעת הדיון בהפקדת החכניות המפורטות.
- (ה) תנאי להפקדת חכניות מפורטות כנ"ל הוא הגשת חסקיר השפעה על הסביבה.
- (ו) באזור המסחרי המיוחד תותר הטמח מכנים לתעשייה⁹ עתירת ידע וככנולוגיה בלתי מזיקה ובלתי כסרידה (בהתאם לקביעות של האגף לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים).
- (ז) חוכר הבניה של קירות הבנינים לתעשייה ייקבע לעת הכנת החכניות המפורטות כנ"ל.
- (ח) שטח חטיבת הקרקע המינימליח להקצאה לא יפחת מכ-6.0 (שישה) דונם.
- (ט) ראה סעיף 14 להלן.
- (י) כודגש בזאת שאין להחיר כל בניה בשטח החכנית ככוח הוראות חכנית מס' 3419 א' זו.

(יא) חנאים להפקדת חכניות מפורטות וחנאים למחן היחרי בניה מכוח החכניות המפורטות.

- (1) חנאי להגשת חכניות מפורטות הוא הגשת חסדיר השפעה של הסביבה או חווה דעת סביבתית בהתאם לענין ולצורך בהיאום עם היועץ לאיכות הסביבה בוועדה המחוזית.
- (2) נקבע בזאת בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 3.6.86 כי חנאי להתחלת בניה בשטח החכנית, כאמור לעיל, הוא ביצוע התשתית שמחוץ לאתר הבניה בכל הקשור לביצוע דרכים ועורקי חבורה אל האתר, רשת הביוב וחשתיות אחרות. הוראה זו הכלל בהתאם לענין בכל חכנית מפורטת שחופקד בשטח החכנית.

10. שטח עתיקות:

חנאי מוקדם להוצאת היחרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות חכנית המחאר).

11. שטח פתוח ציבורי מיוחד:

השטח הצנוע בחשרים בצבע ירוק על רקע מקוקו הוא שטח פתוח ציבורי מיוחד וחלוח על שטח זה ההוראות של חכנית המחאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וההוראות הבאות:

- (א) בשטח זה יותרו הקמת מחקני נופש, פעילויות ספורט והקמת מחקנים הדרושים להפעלתם, מחקני חשתית הנדסית, ייעור וגינות.
- (ב) פתוח השטח יותר רק לאחר אשורה כחוק של חכנית מפורטת הכוללת נספחי בנוי ופתוח הערוכים בקנה מידה שלא יפחת מ-1:500.
- (ג) נספחי הכנוי יכללו פרטים בכל הנוגע לפתוח ובנוי לרבות מיקום, העמדה ועיצוב הבנינים, גבהים של מפלסי הקרקע, גובה הבניה, מספר הקומות, גדות, כבישי גישה, חניה, וכיו"ב.

12. שטח מסילת הרכבת:

- (א) השטח הצנוע בחשרים בצבע אפור מוחחס בקו חום הוא שטח למסילת הרכבת.
- (ב) שטח מסילת הרכבת הקיימת המסומנת בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לבסול וייצודי הקרקע יהיו כמסומן בחשרים.
- (ג) בסול מסילת הרכבת יבוצע רק לאחר הקמת מסילת הרכבת החדשה.
- (ד) ראה סעיף 13(ד') להלן.

13. חתנת הרכבת:

השטח הצנוע בחשרים כפסים בצבע אפור לטרובין ומוחסם בקו חום הוא _____ שטח לחתנת הרכבת וחלוח על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) בשטח זה יותרו הקמת מחקנים הדרושים להפעלת חתנת הרכבת כולל בניה בנין חדש.
- (ב) פיתוח השטח יותר רק לאחר אשורה כחוק של חכנית מפורטת הכוללת נספחי בנוי ופיתוח הערוכים בקנה מידה שלא יפחת מ-1:500.
- (ג) נספחי הכנוי יכללו פרטים בכל הנוגע לפתוח ובנוי לרבות מיקום והעמדת הבנינים, ועצובם, גובה הבנינים, מספר הקומות, דרכי גישה, חניה וכיו"ב.
- (ד) בכל חכנית מפורטת יובטח הקשר האורגני בין חתנות האוסובוסים לבין חתנת הרכבת וכן דרכי קשר לכניסה ויציאה לחתנת הרכבת ממערכת הדרכים, הכל בתאום עם רכבת ישראל.

(א) כמסוף האוטובוסים הזמני והמסומן בחשרים בקווים שחי וערב חלוח ההוראות של חכנית מס' 3316 המאושרת.

14. כסוף אוטובוסים:

(ב) ראה סעיף 13 (ד) לעיל.

חוקי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בחשרים.

15. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בחשרים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או באושרות.

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

(ג) הדרכים המסומנות בחשרים בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בחשרים.

(ד) כל החציון של מסילת הרכבת ע"י כבישים תהיינה כנות שני מפלסים.

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

16. הפקעה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליה בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשרור רשויות החכנון. תחנת הטרנספורמציה חסומן בבקשה להיתר בניה.

17. החנת טרנספורמציה:

(א) הוועדה המקומית חגבה היטל בהתאם להוראות החוק.

18. היטל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יוהר שמוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לחלוטם בהתאם להוראות החוק.

19. התחית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, אה כל עבודות התשתית לרבות קו כיוב ו/או קו ניקוז, ו/או חא כיוב, ו/או דרך, ו/או עמוד האורה, ו/או קו האורה, ו/או מרכזית האורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) הכזויים בתוך החומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

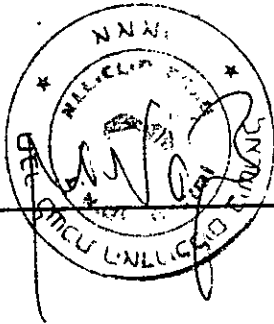
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יחקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עירייה ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין להקן על חשבוננו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מהקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו כיוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היחר להקמת כנין כסס המקרקעין
אלא לאחר סבוצע כל האמור בסעיף זה.
ראה לעיל סעיף 9 יא. (2).

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34 ירושלים 94583
טל: 02-224121



חתימת המתכנן:

ד. איתן ע. גושן אדריכלים בע"מ
סמטת מזל קשת 1 יפו העתיקה 68037
טל: 03-836211

4.5.89

תאריך:

לבו התמדת עקרונית לתכנית בתנאי שוו תניה מתואמת ע

רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתו הינה לצווי תכנון בלבד אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר כסס התכנית כל עוד לא
הוקמה הליטה ונותם עמנו הסכם מתאי כגיון ואין חתימתנו זה
בזה במקום הסכמת כל בעל נחלה משפט הנתון ו/או כל רשות
מוסמכת לפי כל חוקה ופסי של דין.

למנו אשר טסק מוטהו בזה או ייעצה על יינו הסכם
בנין הטיסה הכלול בתוכנית אין ינו גתו על תמלית הכרה או
הוראה בקום הסכם מתאי ו/או ינו על זכונת לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שוכס מתאנו כל פני זכונת כליטתו כססת ו/או כל
כל זכות אחרת המוכרת לנו בטה הטיסה האמר ועפ"י כל דין שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

נושירי דפוסית תניה יו גלים
הכרזה תשכ"ח - 1965
אשור תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
29 MAY 1988 החליטה בישיבתה מיום
לאשור תכנית זו שמספרה 34/8
סמנכ"ל תכנון יונועדה

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

מנהל מחוז ירושלים

2- תאי 1989

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תכנית מס' 24119
החליטה בישיבתה מיום 24.1.88
להמליץ על אשור התכנית הנ"ל
למזון תוקף לפי התנאים הכלולים בדו"ח
החליטה העולה 2