



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3538

שנוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2267

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3538 שנוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2267 (להלן: התכנית) (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : 6.1 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכ' רוממה, רח' אהליאב מס' 29 גוש 30236 חלקה 26. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : (א) שנוי יעוד שטח משטח למוסד לאזור מסחרי.
(ב) קביעת חזית מסחרית.
(ג) קביעת בנוי בשטח.
(ד) קביעת קווי בנין אפס לחניה תת קרקעית, ולמקלט דו-תכליתי, וקווי בנין לבניה החדשה.
7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות של תכנית מס' 2267 וכן ההוראות שבתכנית מס' 3538 זו.
8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, וכך ההוראות הבאות:

- (א) הבניה תהיה בהתאם לנספח בנוי ופיתוח מס' 1 ואולם בהמלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית יותרו שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהיה חריגה במספר הקומות ובסה"כ שטחי הבניה שעל פי הוראות התכנית.
- (ב) קו הבנין לחניה תת קרקעית יהיה אפס, וכמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם לנספח מס' 1.
- (ג) קו הבנין למקלט הדו תכליתי יהיה אפס, כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום ובהתאם לנספח הבנוי מס' 1.
- (ד) סה"כ שטח הבניה יהיה 9147 מ"ר שהם 150% משטח המגרש.
- (ה) השטח המסומן בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים על רקע התשריט הוא שטח של דרך פרטית.
- (ו) גובה הבנין יהיה 3 קומות מעל קומת עמודים.
- (ז) החניה תהיה בהתאם לנספח מס' 1.
- (ח) יותר חיבור הבנין החדש עם הבנין הקיים בגשר בהתאם לנספח מס' 1.
- (ט) הוראות בגין פרטי בנין:

(1) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

(2) לא תותר כל בניה באבן נסורה שאיננה מסותתת.

(3) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן, או בגוון האבן.

(י) השימוש הנוסף למקלט הדו תכליתי הוא חניה.

(יא) הועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר המקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

(יב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם - 1980.

10. חזית מסחרית:

(א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם - 1980.

11. חניה פרטית:

(א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.

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

(ג) ראה סעיף 9 (ז).

12. תחנת טרנספורמציה:
לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או במבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון, ויסומן בבקשה להיתר בניה.
13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בבנין תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
14. קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
15. היטל השבחה:
(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
16. תשתית:
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבוונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע 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. ולצורך זה ינתן 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.
17. תוקף תכנית הבינוי:
תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יודזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3538 ז.ו.

ח ת י מ ר ת :

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

מועצה אזורית מטה- יהודה וארגון קניות מושב
מבואות-ירושלים, רח' אהליאב 29, רוממה,
ירושלים. טל' 02-551911, מיקוד 91033.

מועצה אזורית
מבואות-ירושלים

חתימת המתכנן:

המחלקה-הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ,

רח' הארבעה 10 ת"א, טל 03-258258

מיקוד: 64739.

מחלקת הטכנית
תנועת המושבים בע"מ
רח' הארבעה 10 ת"א

ת א ר י ך : 26/8/85

משרד הפנים מחוז ירושלים
תיק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
25.3.86 התליטה בישיבתה מיום
3538 לאשר תכנית זו שמספרה

ממנכ"ל תכנון

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

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
30.4.85 התליטה בישיבתה מיום
3538 להפקיד תכנית זו שמספרה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

3538
13.185

התנאים הכלולים בנדויה
התנאים הכלולים בנדויה

מנהל העיר