

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3998
שינוי מס' 58/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3988, שינוי מס' 58/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
 2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלימותה.
 3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 4. שטח התכנית: כ-1,885 מ"ר.
 5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' קרית היובל, שטח בין הרחובות צ'ילי ופולורנטיין. גוש 30397 חלקה 11 וחלק מחלקות 32 ו-31. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
 6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לשטח לבנין ציבורי, לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
(ב) שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים 5 להשלמה ולדרך.
(ג) קביעת חזית מסחרית במגרש חדש מס' 1.
(ד) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
(ה) קביעת הוראות בגין אזור מגורים 5 להשלמה.
(ו) הרחבת דרך, בטול מעבר ציבורי להולכי רגל והתווית מעבר ציבורי להולכי רגל חדש.
(ז) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
(ח) איחוד וחלוקה חדשה.
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' 3998 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הריקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 5: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

(א) קוֹי הבנין במגרש חדש מ' 1 הם בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה הטוש אדום.
קוֹי הבנין במגרש חדש מס' 2 הם בהתאם לבניין הקיים בשטח.

(ב) תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של הרחבת הדרך והחניית לאורכה לאישור אגף הדרכים, ע"י בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.
ביצוע הרחבת הדרך ומקומות החניה, לרבות ביצוע תשתיות תת-קרקעיות ותאורה יהיה ע"י בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
לא ינתן טופס 4 עד לביצוע הרחבת הדרך והחניה, כאמור.

(ג) ראה סעיף 12 להלן.

(ד) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה (חלקה), ללא סיתות אסורה.

10. אזור מגורים 5 (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם פסים אלכסוניים בטוש שחור הוא אזור מגורים 5 להשלמה.

(ב) שטח זה יצורף לשטח חלקה 52 בגוש 30414.

(ג) ראה סעיף 16 (ג).

11. שטח לבנין ציבורי: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור.

(ב) בשטח זה קיים בית כנסת.

12. חזית מסחרית: (א) החזית של הבנין במגרש חדש מס' 1 המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

(ב) בשטח זה קיימות שתי חנויות.

(ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"מ - 1980.

13. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
14. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.
- (ב) החניה למגרש חדש מס' 1 תהיה בתחום מפרץ החניה שבשטח מגרש חדש מס' 6. החניה למגרש חדש מס' 4 תהיה בתחום מפרץ החניה שבשטח מגרש חדש מס' 7. החניה למגרש חדש מס' 2 תהיה בתחום המגרש.
- (ג) ראה סעיף 9 (ב) לעיל.
15. גדר להריסה: הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י בעלי הזכויות במגרש ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם ביניהם.
16. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג) המעבר הציבורי להולכי רגל המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועד לבטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
- (ה) ראה סעיף 9 (ב) לעיל.
17. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
18. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית לחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשום המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) החלוקה תהיה בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע שחור.

19. ה פ ק ע ה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

20. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

21. אנטנות טלוויזיה בכל בנין ו/או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא ורדיו: תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

22. קולטי שמש: (א) בגגות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור 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. ת ש ת י ת: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מתנדס 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 שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה היא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אגודת המהנדסים והאדריכלים בישראל
 תפקידו של המהנדס והאדריכל
 על פי חוק המהנדסים והאדריכלים
 תשנ"ט
המגזר
אדריכל המחוז
ירושלים
 מס' 23 תר"ץ 1995
 מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע, מגיש התכנית והמתכנן:

מינהל מקרקעי ישראל
 רח' בניהודה 34 י-ם

טל': 02-254121

תאריך: 23.3.95

גשרי המבנים מחוז ירושלים
 חוק המבנים והמבניה תשכ"ה-1965
 אישור חכמיה מס' 3998
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטה
 ביום 25.3.95 כאשר זהו החכמה
 יו"ר הועדה המחוזית