

1-6027

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' במ/4386

שינוי מס' 1/92 לתכניות מס' 1922, 1346 א', 1346 ב'

נשינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' במ/4386 שינוי מס' 1/92 לתכניות מס' 1922, 1346 א' ו- 1346 ב' (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת שישה דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח פיתוח לחניה וחתכים טיפוסיים הערוך בקנה מידה 1:250 / 1:100 (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:
כ- 8,660 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' גבעת שאול, רח' בית הדפוס גוש: 30261, חלקות מספר 138, 134, 133, וחלק מחלקות מספר 140, 139, 132. שטח בין קואורדינטות: אורך: 167.800 - 168.000 רוחב: 132.500 - 132.650 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור תעשייה, לשטח לדרך ו/או עיצוב נוף ולשטח לתחנת טרנספורמציה.
- ב. שינוי יעוד שטח משטח לבנין צבורי ומשטח פתוח ציבורי לשטח לדרך.
- ג. הגדלת אחוזי הבניה המירביים במגרשים חדשים מס' 1 ו- 2.
- ד. שינוי גובה הבניה וקביעת מס' הקומות המירבי במגרשים חדשים מס' 1 ו- 2.
- ה. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
 - ו. קביעת הוראות בדבר פיתוח שטח החניה.
 - ז. איחוד וחלוקה מחדש.

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' 1922 1346 א' ו- 1346 ב' וההוראות שבתכנית מס' 4386 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח (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. אזור תעשייה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכניות מס' 1922, 1346 א' ו- 1346 ב' לגבי אזור תעשייה למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. קוי הבנין בשטח הם כמסומן בתשריט בקו, נקודה בטוש אדום ובקו נקודותיים בטוש אדום, לבניה תת-קרקעית.
- ב. אחוזי הבניה המירביים יהיו כדלקמן:

במגרש חדש מס' 1	- 259%
במגרש חדש מס' 2	- 230.1%

אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין למעט חניה תת-קרקעית / מקורה בהתאם לחקן החניה ומקלט תקני חד תכליתי .

ג. במגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 גובה הבנינים ומספר הקומות יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1 .

ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרש חדש מס' 1 תבוצע החניה הציבורית שבמגרש חדש מס' 4 ופיתוח השטח מסביבה במגרש חדש מס' 3, בהתאם לנספח מס' 1, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ובתאום עם האגף להסדרי תנועה. לא ינתן טופס 4 כל עוד לא הושלם בצוע החניה והפיתוח כאמור .

10. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתחום הבנין או בשטח הצבוע בתשריט בצבע סגול, מלתחם בקו סגול כהה. גובה גג תחנת הטרנספורמציה לא יעלה על 784.00 .

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט .

11. דרכים:

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים .
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת .
- ג. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק הוא שטח לדרך ו/או עיצוב נוף .
- ד. קטע הדרך המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועד לביטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט .
- ה. במגרשים חדשים מס' 3 ו- 4 תהא חניה ציבורית ופיתוח שטח והם יבוצעו בהתאם לנספח מס' 1 בכפוף לאמור בסעיף 9 ד' . לעיל .

12. חניה:

- א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית ויבוצע בכפוף לאמור בסעיף 9 (ד) לעיל.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבניינים) שיוקם/ו בשטח.
- ג. החניה למגרש חדש מס' 1 תהיה בחלקה תת-קרקעית ובחלקה בתחום החניה הציבורית שבמגרש חדש מס' 4 ובהתאם למסומן בנספח מס' 1. ביצוע החניה יהיה כאמור בסעיף 9 (ד) לעיל.
- ד. החניה למגרש חדש מס' 2 תהיה בתחום המגרש.

13. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבון מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. 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 בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רשום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהשטחים פנויים מכל מבנה אדם וחפץ.

16. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית-תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים ואביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעות של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

18. תוקף התכנית:

כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות העפר, עבור הקמת 20% מסך כל מבני התעשייה שעל פי התכנית.

~~עמוס המרמן
אוריאל המרמן
מ.מ.מ. - מחוז ירושלים~~

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בתנאי שזו תהיה כחובתה עם רשויות התכנון הרוכסות. תחילתו הינה לצדדי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לזום התאגדות או לכל בעל ענין אחר בסמך התכנית על ידי לא הורגת הלשח והתחם המנו הסכם מתאים נגידו ו... או באה בענין הסכמת כל בעל זכות בסמך התכנון/או כל דיון פומבית, לפי כל חוקת ו... על ידו. לבען חסי' סמך. ובהר פוח כי את העצה או ייעצה על ידינו הסכם נגדן השיח תלול... אין בחובתנו על התכנית בדרך אב הוראה קיום הסכם מאזור ו/או מלון על זמנו ו... הפינוי... סוכס כאתנו על פני זמניה כלשהו בסמך, ו/או על כל זכות אחרת העוברת לנו ככך הסכם מאזור ופסי' כל דיון שבו יתנו ניתנת אורק במקרה נכס תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים תאריך: 14-04-1992

חתימת בעלי הקרקע: _____
 שם: מנהל מקרקעי ישראל
 כתובת: רח' בן יהודה 34
 טלפון: 02-224121
 מיקוד: _____

זהב ירושלים בע"מ
 מרכז שטח 3 ירושלים 95461
 טל' 02-513101
 ע.מ. 51060644

חתימת מגיש התכנית: _____
 שם: זהב ירושלים
 כתובת: מרכז שטח 3, גבעת שאול, ירושלים.
 טלפון: 02-513101
 מיקוד: _____

שם: המהפך
 קבוצת משאות בירושלים בע"מ
 כתובת: רח' תולבל 4, ירושלים.
 טלפון: 02-380868
 מיקוד: 94466

חתימת המחכנן: א.כ.מ.א.
 שם: א. רונאל
 כתובת: יד חרוצים 4, ירושלים.
 טלפון: 02-731862
 מיקוד: 93420

תאריך: אפריל 1992.

