

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3485 ב'

שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 3485

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא מס' 3485 ב', שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 3485 (להלן: התכנית) התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
  2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) ו-2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
    - (א) גליון אחד של תכנית קומות וחתיכים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1)
    - (ב) גליון אחד של פרספקטיבות (להלן: נספח מס' 2)כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
  3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  4. שטח התכנית: כ- 6540 מ"ר.
  5. מקום התכנית: ירושלים, הכניסה הדרומית לעיר, השטח הידוע כשטח N.D.C., בין רח' דרך בית לחם ורח' דרך חברון. גוש: 30128, חלקה מס' 8. מגרש מס' 3 שעפ"י תכנית מס' 3485.
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) קביעת בנוי לסגירת חללים פתוחים קיימים ולסגירת מרפסת פתוחה קיימת, לשם הרחבת שטח הבנין הידוע כבנין N.D.C., בהתאם לנספח הבנוי.
    - (ב) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור ל- 936 מ"ר, וקביעת שטחי הבניה המירביים לשימושים עיקריים בשטח התכנית ל- 5442 מ"ר.
    - (ג) קביעת השימושים המותרים לתוספת הבניה לשטחי יצור ולשטחי מסחר.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן ימשיכו לחול כל ההוראות שבתכנית מס' 3485, שלא שונו במפורש בתכנית זו וההוראות שבתכנית מס' 3485 ב' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא מפת הריקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3485 לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר סגירת חללים פתוחים וסגירת מרפסת פתוחה קיימת, לשם הרחבת הבנין הידוע כבנין N.D.C., בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 (ב) השימושים המותרים בשטח התוספות כאמור יהיו למסחר ולייצור.  
 (ג) שטחי הבניה המירביים בשטח התכנית הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ שטחי הבניה בשטח החלקה הם:

שימושים עיקריים		סה"כ		חלקי שירות		סה"כ		שימושים עיקריים	
מאוסר	מוצע	מאוסר	מוצע	מאוסר	מוצע	מאוסר	מוצע	מאוסר	מוצע
4506	936	9456	1150	1150	חדרי מכונות ומחסנים	5442	936	10,392	936
		9456	3800	3800	מקלטים וחניות			10,392	936
		9456	4950	4950		5442	936	10,392	936

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) - התשנ"ב - 1992.

(ד) תוספות הבניה תבננה כמפורט להלן:  
 גג תוספות הבניה - מקירוי פנל תעשייתי מפח מגולבן  
 צבוע על קונסטרוקציה מתכת מגולבנת וצבועה בהתאם לבנין הקיים.  
 גג החצר המקורה - יבנה מקירוי שקוף.

(ה) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3485, לגבי שטח עם זיקת הנאה לציבור.

(ו) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה התת קרקעית לאישור האגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע החניה התת קרקעית, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3485, שלא שונו כמפורש בתכנית מס' 3485 ב' זו, ממשיכות לחול.

11. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

(ב) החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ג) ראה סעיף 9 (ו) לעיל.

12. תחנת טרנספורמציה: לא תותר 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.

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

14. קולטי שמש גל הגג: לא תותר הצבת קולטי שמש ודודי שמש על גג הבנין.

15. 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.

16. תשתית: 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 מרכזיית 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 ע"י 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 באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התייחבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל רח' בן-יהודה 34 ירושלים מיקוד 94583  
טלפון: 02/6254121

חתימת מגישי התכנית:

א.ד. סי. יג'י, חבש'טים בו"מ  
ח.פ. 1-1

NDC דרך בית לחם 143 ירושלים  
טלפון: 02/6733770

חתימת המתכנן:

ארי אברהמי, עדנה גירון - אדריכלים  
ת.ד. 8497 ירושלים  
טלפון: 02/5670077, 02/5670681

תאריך: 05/10/99

תאריך: 24/01/00

