

מרחב היכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4029א

שינוי מס' 1/93 לתכנית מספר 4029

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו חיקרא תכנית מס' 4029א, שינוי מס' 1/93 לתכנית מספר 4029 (להלן: התכנית).

כמו-כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורסת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריס הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריס), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח וחתכים עקרוניים למגרש חדש מס' 1, הערוך בקנ"מ 1:250 ו-1:200 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריס הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-10,400 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת נווה שאנן, והמדרון המערבי של מתחם מוזיאון ישראל, בין שכונת נווה גרנות למוזיאון ארצות המקרא;

גוש 30148, חלקים מחלקות: 11,10,8,5,2;

גוש 30180, חלקים מחלקה 13;

גוש 30181, חלקה 156;

גוש 30338, חלקים מחלקות: 71-69,23-20,19,12.

מגרשים מס' 3,7,13,14 ו-28 שעפ"י תכנית 4029.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריס בקו כחול.

6. מסרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח לתחנת תידלוק, לשטח לתחנת סרנספורמציה ולדרך.

(ב) שינוי הבינוי המאושר בתכנית מס' 4029 וקביעת

בינוי חדש להקמת תחנת תדלוק בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) שינוי קוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים להקמת תחנת התדלוק.

(ד) שינוי סבלת איחוד וחלוקה שבתכנית מס' 4029 בהתאם למפורס להלן:

1. רישום מגרש מס' 3 ע"ש מדינת ישראל;
2. חלוקת מגרש מס' 7 לשני מגרשים חדשים;
3. איחוד מגרשים מס' 28,14,13 לשני מגרשים חדשים.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות הוראות תכנית 4029, והוראות תכנית מס' 4029א' זו.

7. כפיפות התכנית:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 68 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול ססיה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כססיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) חשכ"ז - 1987.

8. הקלה:

הוראותיה של תכנית זו מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשרים ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4029 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, וכן האמור להלן: מגרש מס' 3 יירשם ע"ש מדינת ישראל בהתאם למפורס בסבלת איחוד וחלוקה בתשריט.

10. אזור מגורים 1 מיוחד

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות הבאות:

(א) פיתוח השטח יעשה בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

תנאי לפיתוח השטח הוא הגשת תכנון גבני מפורט לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, הקמת מחסן לשימוש מח' הגננות בעיריית ירושלים.

(ב) הפיתוח, הגינון והנסיעות והקמת המחסן יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במגרשים מס' 1 ו-2 שעפ"י תכנית 4029 וכאמור בסעיף 11(ד)2 שבתכנית מס' 4029.

לא יינתן סופס 4 למגרשים מס' 1, 2 שעפ"י 4029 אלא לאחר השלמת פיתוח שטח מגרש מס' 4 שעפ"י תכנית 4029 א זו לשביעות רצון המח' לשיפור פני העיר.

12. שטח לתחנת חידלוק:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת חידלוק, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) הבינוי להקמת תחנת הדלק שעפ"י תכנית 4029, מבוסס בזאת. הבינוי החדש יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות שלהלן.

(ב) תחנה זו תהווה חלופה לתחנת החידלוק הקיימת בשער המוזיאון. תחנת החידלוק החדשה לא תופעל בסדרם תושבת בפועל תחנת החידלוק הקיימת בשער המוזיאון ותובסח בפועל הריסתה תוך 30 יום. הריסת תחנת החידלוק הישנה ובניית תחנת החידלוק החלופית יבוצעו ע"י בעלי הקרקע או מפעילי התחנה ועל חשבונם.

(ג) תחנת החידלוק תהיה מדרגה א' עפ"י תכנית המיתאר הארצית לתחנות חידלוק, בהגבלות ובהקלות הבאות:

1. יותר תידלוק אוטובוסים בשטח התחנה.
2. תותר הקמת והפעלה של מסעדה וחנות בשטח תחנת התידלוק, כאמור בסעיף (ד) להלן.
3. התחנה, בהיותה קרובה לשטחי מגורים, תבוצע כיתחנה ירוקה" בהתאם למפרט ולדרישות שייקבעו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה.

(ד) תותר הקמת בנין בן קומה אחת שיכלול את משרד תחנת התידלוק, מחסנים וחדרי שירות לעובדים.  
כמו-כן תותר הקמת בנין נוסף בן קומה אחת שיכלול מסעדה וחנות.  
כל האמור בסעיף זה יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ה) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:  
בנין משרדי התחנה: 100 מ"ר  
בנין המסעדה: 120 מ"ר.  
שטחי הבניה כאמור, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים.

(ו) גובה בניה מירבי לתחנה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ז) קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשרים בקו נקודה בסוּש אדום.

(ח) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, ובלבד שלא תהיינה חריגות ממס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קוי הבנין וממגבלת גובה הבניה המירבי.

(ט) הבניה תהיה באבן סבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרים קלים לעיצוב הגג והקונסטרוקציה.

(י) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:

1. ראה סעיף (ג) 3 לעיל;
2. תכנון וביצוע שילוס על קירות חיצוניים בבנינים המוצעים בהתאם להוראות חוק העזר העירוני לירושלים שילוס התשמ"מ-1980 ובהתאם לדרישות המח' לאיכות הסביבה.

(יא) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר פיתוח השטח, לרבות גינון, נסיעות, ריצוף וכדומה. פיתוח השטח יבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה. לא יינתן סופס 4 עד להשלמת ביצוע הפיתוח לשביעות רצון המחלקה לשיפור פני העיר. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם.

13. דרכים: השטח הצבוע בתכנית בצבע אדום (מגרש חדש מס' 5) הינו שטח לדרך ציבורית חדשה או הרחבת דרך.

14. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב מסעיף 29(א) לחוק העתיקות תשל"ח-1978.

15. תחנת סרנספורמציה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם קווים אלכסוניים שחורים, מותחם בקו סגול כהה הינו שטח המיועד לתחנת סרנספורמציה, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) תותר הקמת תחנת סרנספורמציה בתחום קוי הבנין המפורטים להלן: קו בנין צפוני 2.5 מ', קו בנין דרומי 1.3 מ', קו בנין מזרחי 1.5 מ', קו בנין מערבי 0 מ'.

(ב) שטח תחנת הסרנספורמציה לא יעלה על 82 מ"ר, והוא כולל את כל השטח שבתחום מעטפת הבנין.

(ג) הבניה תהא באבן סבעית מרובעת ומסותתת.  
הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

16. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4029 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4029א זו, ממשיכות לחול.

17. חניה פרסית הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשסח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרסית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשסח.

18. הפקעה: השסחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

19. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

20. 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 הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השסחים שבתשרים.

(ג) לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן, כשלב ביניים, למדוד את כל שסח החלקות, לרבות חלקי חלקות שמחוץ לגבול התכנית; בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלו מחוץ לגבולות

התכנית.

(א) הוועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.

21. היסל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקיבו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 סלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה יינתן 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.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו נעשה  
 מתואמת עם רשות ההכנה המוסמכת.  
 חתימתו הינה לערכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
 התכנית כל עוד לא הוקמה הטטה ונחתם עמנו השכם  
 מהאים בגיזון, ואין החימתנו זו באה במקום הסכמת כל  
 בעל זכות בשטח הגרון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
 כל הורה ועפ"י כל דין.  
 זכינו הסר פסק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
 דיני הסכם בגין הטטה הכלול בתכנית, אין בחתימתנו  
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
 ויהיה על זכותנו לנטול מגלל הפרתו ע"י כל יוזמי  
 נאמתו על פיו וזכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות  
 אחרת הנוגעת לנו סמך הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
 שבו החימתנו ניתנה אין חלק הנקודה יבט התכנית.  
 מינהל מקרקעי ישראל

חתימות:

מ. טילקין, עו"ש  
 מנהל המחוז

16-07-1996

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן-יהודה 34 ירושלים 94583, סל' 224121



גיורא עדן

24.7.96

הממונה על נכסי העיריה  
 עיריית ירושלים אגף נכסים, הנביאים 87 ירושלים 95141, סל' 258351

הרשות לפיתוח ירושלים

מגישי התכנית: הרשות לפיתוח ירושלים, ככר העצמאות ת"ד 32228 ירושלים 91000, סל' 250644

א. ספקטור, עמישל אדריכל

המתכנן: ספקטור עמישל אדריכלים, א. ספקטור, מ. עמישר, נ. רסקין, רח' דור-דור-דורשין 8 ירושלים 93117, סל' 881671

תאריך: 26.3.96

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 441009  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1196 ביום 11.8.96  
 סמנכ"ל תכנון