

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4812

שינוי 1/95 לתכנית מס' 1689א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4812, שינוי 1/95 לתכנית מס' 1689א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

ב. גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).

ג. 2 נספחי בינוי הכוללים:

1/1 תכנית בינוי - חזיתות וחתיכים ק"מ 1:250 - נספח א
2/2 תכנית בינוי - חניות ותנועה ק"מ 1:250 - נספח ב

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

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

4. שטח התכנית: כ-18,500 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' עטרות - אזור התעשייה.

גוש: 30634

מגרש מס' 57, וחלק מדרכים מס' 4 ו-8 שעפ"י תכנית מס' 1689א' /
שטח בין קואורדינטות אורך 171500 ל-171225,
לבין קואורדינטות רוחב 139750 ל-139575.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

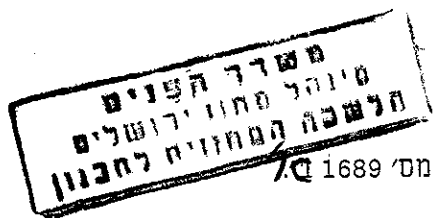
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לשטח לתחנת דלק.

ב. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך ושטח לפיתוח נופי.

ג. שינוי קווי בנין מרביים וקביעת קווי בנין חדשים לרבות קווי בנין אפס.

ד. קביעת שטחי הבנייה המרביים בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה.

ה. קביעת שטח עם זכות מעבר לציבור להולכי רגל ולכלי רכב.



ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

ז. חלוקה חדשה.

7. כפ"פ 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' 1689 א' וההוראות שבתכנית מס' 4812 ז.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור תעשייה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור תעשייה, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
א. השימושים המותרים בשטח הם בהתאם לשימושים המותרים באזור תעשייה עפ"י תכנית המתאר המקומית לירושלים.
ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמפורט להלן:
קווי הבניין לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
קווי הבניין לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
ג. שטחי הבנייה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט להלן:

סה"כ (במ"ר)	* חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
600	600	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00±
6.734	400	6.334	שטחים מעל למפלס ה-0.00±
7.334	1.000	6.334	סה"כ

הערות:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה. למעט שטחי החניה שיקבעו לעת מתן היתר הבניה, בהתאם לתקן החניה הנהוג אותה עת.
- שטחי הבנייה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

- ד. תנאים למתן היתר בניה - ראה סעיף 11 להלן.
- ה. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת בשילוב אלמנטים בזכוכית, בברזל, אלומיניום, קרמיקה וכו'...
- הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת תדלוק וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. תותר הקמת תחנת דלק בשטח מגרש חדש מ'ס' 2 בסיווג תחנת דלק מדרגה ב' בהתאם להוראות תמ"א 18.
- ב. קווי הבנין המרביים יהיו כמפורט להלן:
- קווי הבנין לבניה עילית ותת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבנייה המרביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

10. שטח לתחנת תדלוק:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
150	150		שטחים מתחת למפלס ה-0.00±
500	50	450	שטחים מעל למפלס ה-0.00±
650	200	450	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

• שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם (חישוב שטחים בתכניות

ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

1. גובה המבנים לא יעלה על 10.0 מ'.
2. יותר קירוי משאבות הדלק ובלבד שיהא בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט.
3. תנאים למתן היתר בניה - ראה סעיף 11 להלן.
4. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש שחזור הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש, ותירשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
5. ראה סעיף 9 ה. לעיל.

א. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 2 הוא הגשת תכנון מפורט לחיבור שטח תחנת הדלק למסלול הצפוני של הדרך הראשית שמדרום לו, כולל נתיבי ההאטה וההאצה לכל אורכם, ותכנון מפורט של הצומת לכניסה ויציאה לתחנת הדלק, לאישור מח' הסדרי תנועה ומח' הדרכים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור יהא על-די מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, בתיאום ובפיקוח מח' הדרכים. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא עד להשלמת ביצוע הפיתוח, כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.

ב. תנאים סביבתיים להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1, יקבעו בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.

ג. תנאי למתן היתר בכל אחד ממגרשים חדשים 1 ו-2 הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בדבר ביצוע שילוט בהתאם להודאות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

ד. תיאום עם נציבות המים.

ה. תיאום עם אגף התברואה.

ו. תיאום עם אגף המים.

ז. תיאום עם מח' הביוב.

ח. ראה סעיף 12.

11. תנאים למתן

היתר/י בניה

בשטח התכנית:

12. שטח לטיפול נופי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום ידוק הוא שטח לטיפול נופי בתחומי דרך השרות.

תנאי למתן היתר בניה בכל אחד ממגרשים חדשים 1 ו-2 הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח המגרש ולפיתוח השטחים לטיפול נופי, הגובלים עם תחום המגרש מדרום, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור המח' לשיפור פני העיר. התכנון המפורט, כאמור, יכלול, בין היתר, פירוט גינון ושתילה, ריצוף, קירות תמך, התקנת מערכת השקיה וכדומה, הכל כדרישות המח' לשיפור פני העיר. ביצוע פיתוח השטח בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, יהא על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרש, באישור ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר. אחזקת השטחים הפתוחים הציבוריים תהא באחריות בעלי הזכויות במגרשים חדשים 1 ו-2 ועל חשבונם.

13. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

14. 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 לבנין שיוקם בשטח.

ב. החניה תהא בחלקה תת קרקעית ובחלקה על קרקעית.

15. דרכים: תנאי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. ביצוע הדרכים ואחזקתם יהא בכפוף לאמור בסעיף 11א' לעיל.

16. הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

17. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

18. חלוקת 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 ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו כחול מקוטע.
19. תחנת טרנספורמציה: אין צורך בהקמת תחנת שנאים בשטח התכנית.
20. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
21. בטיחות טיסה: על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של שדה עטרות הגובה המירבי להקמת מבנים, תחנות ועמודי תאורה הוא 811 מ' מעל פני הים.
22. היטל השבחה: א. הוועדה 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.

23. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקות, 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.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגיש התכנית 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 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 להגות על יציאת החברה, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הסובבנות. החלטתנו הינה לצרף תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עיננו הסכם מתאים בגובה, ואין החלטתנו זו אלא באופן הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ונפ"ח כל דין. למען הסר ספק נודעה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנלוו בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן החלטתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

05-08-1999

עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
ממ"י — מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

רח' בן יהודה 34, ירושלים

טל: 02-6254121

חתימת מגישי התכנית:

החברה הכלכלית

כנפי נשרים 24, ירושלים

טל: 02-6525111

חתימת המתכנן:

רכס-אשכול/אדריכלים

דרך בית לחם 85, ירושלים

טל: 02-6735727

תאריך: 21.5.1997

הגדה כלכלית לירושלים בע"מ

א. א. אשכול

א. א. אשכול - ש. אשכול
נכסים ואדריכלים (1994) בע"מ
דרך בית לחם 85, ירושלים 93024
טל: 02-735727, פקס: 02-736707

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4913
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 1199 ביום 10.11.99
סמנכ"ל תכנון