



מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3583

שינוי מס' 15/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית:
תוכנית זו תיקרא תכנית מס' 3583 שינוי מס' 15/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 13,600 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' רוממה' רח' אהליאב מס' 7,5 ו-9 ורח' המ"ג מס' 4,10,12,14 ו-16.
גוש 30235 חלקות 21, 105, 116 חלקים מחלקות 55, 56, 57, 87, 102, 117, 121, 133, 145
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לאזור מגורים 2 ולשטח לבנין ציבורי.
(ב) קביעת קוי בנין.
(ג) קביעת הוראות בגין בנין לשימור.
(ד) קביעת הוראות בגין הריסת מבנים.
(ה) התווית דרך חדשה (חניה ציבורית), מעברים ציבוריים להולכי-רגל, וביטול מעבר ציבורי להולכי רגל.
(ו) קביעת חזית מסחרית.
(ז) חלוקה 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' 3583 זו.
8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (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.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול להוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

9. אזור מגורים 2:

- (א) הבניה בשטח תהיה במסגרת קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום וזכויות הבניה יקבעו משטח נטו של המגרשים.
- (ב) במגרשים בהם תותר תוספת בניה על בנינים קיימים תנאי לקבלת היתרי בניה הוא הריסת המבנים ו/או הגדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- (ג) במגרשים חדשים מס' 6 ו-7 תותר חזית מסחרית בהתאם להוראות סעיף 10 לעיל.
- (ד) במגרשים החדשים מס' 6, 7 ביצוע בניה חדשה מותנה בהריסת המבנים הקיימים בשטח.
- (ה) חומר הבניה בבניה חדשה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה בתוספות על מבנים קיימים יהיה חומר הבניה אבן מאותו גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (ו) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא ביצוע הרחבת רחוב המ"ג, בנית המדרגות, וביצוע רח' אהליאב כולל תאורה, ניקוז וכיו"ב בהתאם למסומן בתשריט ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם. מפלסי הדרכים יתואמו עם אגף הדרכים.
- (ז) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים על הרקע הוא שטח עם זכות מעבר לקוי ביוב וניקוז. לא תותר כל בניה בשטח זה, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.
- (א) החזית המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) לא יבוצע שלוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם - 1980

10. חזית מסחרית:

11. שטח לבנין ציבורי: 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. תותר בניה רב-תכליתית במגרשים, ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.

12. בנין לשימור:

- (א) הבנין הקיים במגרש החדש מס' 5 והמסומן בקוויים אלכסוניים שתי וערב ברקע התשריט מיועד לשימור.
- (ב) תותר תוספת בניה על הבנין לשימור בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- (ג) הבניה תהיה באבן מסוג גוון סיתות ופרטים של הבנין הקיים.
- (ד) לתוספת הקומה לבנין זה יתוכנן גג רעפים. לגבי פרטי בנין ראה סעיף 12 להלן.

13. הוראות כללית לגבי פרטי בנין

(1) הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנינים הקיימים. באם לא קיים בחלקה בנין תהיה האבן מסוג אבן הבנינים הסמוכים. דוגמת אבן תאושר ע"י מח' התכנון לפני הוצאת היתר בניה.

(2) סיתות האבן היה זהה לקיים (טובזה, תלטיש, חמי או מטבה) ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.

(3) בבנין לשימור במגרש מס. 5 אבני הפינה ואבני הפתחים, המזוזה והמשקוף יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה, והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.

(4) הגדר תבנה מאבן-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובזה חמי או תלטיש).

(5) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעת בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.

(6) לא תותר סגירת מרפסות אלא בסגנון הקיים או במתכת וזכוכית בלבד או בעץ וזכוכית בלבד.

(7) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות ע"ג בניין קיים יהיה כיחול בגוון הקיים.

14. חניה פרטית:
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים בשטח.

15. בנין וגדר להריסה:
(א) הבנינים והגדרות המותחמים והמסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העיריה, הזמן המוקדם שבהם. ראה סעיף 9 ב, ג לעיל.
(ב)

16. דרכים:
תווי הדרכים, רוחבן והרחבן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה (חניה ציבורית).
(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
(ד) ראה סעיף 9 ה' לעיל.

17. הפקעה:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965.

18. בצוע התכנית:
מיד לאחר ההריסה של המבנים שעל שטח הדרך כאמור בסעיף 14 לעיל תוכן תוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.
19. חלוקה חדשה:
(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' פרק 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 לטבלת השטחים שבתשריט.
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 להיתרי בניה.
21. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
22. קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות שטוחים 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 מנדס העיר.
23. 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.
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 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 על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו ים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.
ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע, מגישי התכנית והמתכננים
מינהל מקרקעי ישראל, בן יהודה 35
טלפון 224121 ירושלים מיקוד 94583

עמוס המרמן
אדרת הממונה
ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
התכנית הסופית והתכנון הסופי.
כל זאת, עלינו לציין כי אין בה כדי להקנות
לבעלי הקרקע או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל זכות לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם
מחייב בנינו, ואין התייחסונו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנזכר ו/או כל רשות מוסמכת, לשי
כל הודעה ונפשי כל דין.
לכונן הדר ספק בוצעה בזה כי אם נעשה או ייעשה על
דיוני הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסו
על התכנית הכרה או הנאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
באשר על פדיון זכויות שלטון בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת וזוהי לנו טעם הסכם כאמור ונפשי כל דין,
ש- תנאי נפשי כל דין ורק כן יזכה בבעלות תכנית.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

11 אפריל 1991

משרד המבנה והערים ירושלים
חוק התכנון והבניה תשי"ח - 1965
אשור תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 25.83
לאשר וליתן שם פספורה 10396
סגן מנהל המחוז
ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תכנית מס' 3583
החליטה בישיבתה מיום 23.7.89
להמליץ על אשור התכנית הנ"ל
למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בדרייה
ישראל

גיש אנוכי