

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 3953שינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 1639  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 3953, שינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 1639 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות ככתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:625 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל נספח מנוסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 5 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת טלביה, שטח בין רחובות שלום עליכם, ז'בוטינסקי ומנדלי מוכר ספרים גוש: 30027 חלקה 123. הכל עפ"י הגבולות המטומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 2 לאיזור מסחרי מיוחד ושטח לתחנת טרנספורמציה.  
(ב) קביעת בינוי והוראות כניה להקמת בנין למסחר במגרש חדש מס' 2 בהואם לנספח הבינוי.  
(ג) קביעת שטח עם זכות מעבר למגרשים 1 ו-3.  
(ד) הרחבת זרך.  
(ה) 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' 1639 וההוראות שבתכנית מס' 3953 זו.
8. הוראות התכנית: ההוראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל הנוצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרה שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יונו.
9. איזור מגורים 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא איזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1639 לגבי איזור מגורים 2.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא איזור מסחרי מיוחד. בשטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

- (א) בשטח זה תותר הקמת בניין למסחר בן קומה אחת מעל גג חניון תת קרקעי קיים. השימושים המותרים בבניין זה יהיו למסחר בלבד. וכן אלה המותרים באיזור מגורים ושאינם גורמים למטרדים סביבתיים. לא יורשו חנויות להכנת מזון, מטעדות, אולמות או בתי קפה אלא באישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- (ב) הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הכנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום אולם הועדה המקומית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.
- (ג) סה"כ שטחי הבניה הם 423 מ"ר הכוללים את כל שטחי הבניה לחניט מקלט תקני חד תכליתי וחניה תת קרקעית.
- (ד) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נטורה חלקה ללא סיתוח אסורה.
- (ה) גג המכנה ירוצף ויגונן.
- (ו) בשטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב תהא זכות מעבר לטובת מגרשים מס' 1 ו-3 ותורשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ז) לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- (ז) תנאים למתן היתר בניה:

- 1. ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
- 2. ביצוע מפרץ החניה מהמזרחה לאורך רח' שלום עליכם וסעיף 11 ג' ו-12 א' ב'.
- 3. מטמכי רישום הבעלות על 12 מקומות החניה בחניון התת קרקעי יצורפו לבקשה להיתר הבניה. מקומות חניה אלה ישמשו את בעלי העסקים בלבד.
- 4. תנאי למתן רשיון עסק יהיה אישור האגף לזוטות ונוטה.
- 5. תשלום היטל כבישים עפ"י חוק עזר עירוני עבור הרחבת רח' שלום עליכם.

- 11. חניה פרטית:
  - א. הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לזינתה בהתאם לתקן החניה למכנה שיוקם בשטח.
  - ב. החניון הקיים במגרש 1 ו-2 יהיה משותף כאשר לחלקה מס' 2 תהיה זכות שימוש ל-12 מקומות חניה עבור בעלי העסקים בלבד.
  - ג. ביצוע מפרץ החניה והמזרחה לאורך רח' שלום עליכם יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום עם מחלקת הדרכים, חניה זו תשרת את ציבור הקונים.

12. דרכים

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטח הצבוע כתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך שתשמש לחניה.

(ב) ראה סעיף 10 (ז) ו- 11 (ג) לעיל.

13. בצוע התכנית

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ד' 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 רישום 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 רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. 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, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

16. תחנת

טרנספורמציה השטח המסומן בתשריט בצבע סגול מנותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה עפ"י הקיים בשטח.

17. אנטנת

טלוויזיה ורדיו בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

18. קולטי שמש

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בונאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. היטל השבחה

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוכ ו/או ניקוז, ו/או תא ביוכ, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית 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 תשתית 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 שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תוו קרקעי לרבות קו ביוכ, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים כשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן 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.

מגישי התכנית

חברת שיכון עובדים ירושלים

רחוב תלג' 8, ת.ד. 2540 - ירושלים, טלפון 02-254395

**שכון עובדים בע"מ**

המתכנן

רבינא וייס אדריכלים ומתכנני ערים

רח' קרן היסוד 25/2 ירושלים 94188 טלפון: 02-234471

**רבינא - וייס**

אדריכלים ומתכנני ערים

תאריך: 1.3.93

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדה תכנית מס. 3953

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12.9.88 לקבוע את התכנית.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 3953

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 29.8.88 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים

חכניה מס' 3953

החליטה בישיבתה מיום 18.9.88  
להמליץ על אישור התכנית הנ"ל להפקדה  
לפי התנאים הכלולים בדרך

מהנדס העיר יושב ראש