

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכניה מס' 3716 א'

שינוי מס' 7/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/93 לוכנית מס' 1377

שינוי מס' 1/93 לוכנית מס' 1134 א'

ושנוי מס' 1/93 לוכנית שיכון ציבורי מס' 5/14/4

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3716

שינוי מס' 7/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 1377

שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 1134 א'

ושינוי מס' 1/93 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/14/4

(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט),

וגליון אחד של תכנית כינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:250

(להלן: נספח מס' 1).

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 8180 מ"ר.

5. מקום ותכנית:

ירושלים, שכ' גונן ו' רח' יוסי בן יועזר מס' 22  
גוש 30133 חלקות 106, 112, 111, 112, חלקים מחלקות 111, 75.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי ומדרך לאזור מסחרי.

(ב) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי ומשטח לבנין ציבורי לדרך.

(ג) שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך.

(ד) קביעת בנין להקמת בנין מסחרי בהתאם לנספח הבינוי.

(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 1 ל-10,000 מ"ר.

(ו) קביעת מספוי הקומות המירבי ל-2 קומות מעל 2 קומות לחניה תת-קרקעית.

- (ז) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים, לרבות קו בנין אפס.
- (ח) קביעת הוראות כגין בנין גדרות ומדרגות להריסה.
- (ט) קביעת שטחים לחניה ציבורית.
- (י) הרחבת דרכים קיימות וביטול קטעי דרכים מאושרות.
- (יא) איחוד וחלוקה 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 שבתכניות מס' 1134 א' ו-1377 ו-2734 וההוראות שבתכנית מס' 3716 א' זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63(7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת במשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנון התכנון והבניה (טטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור: מכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה גערך התשריט, כאם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המבילות יותר.

10. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר הקמת בנין מסחרי בן שתי קומות מעל לשתי קומות תת קרקעיות בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובקו נקודותיים בטוש אדום לחניה תת קרקעית.
- (ב) שטחי הבניה המירביים הם 10,000 מ"ר והם כוללים את כל השטחים שכתחום מעטפת הבנין לרבות שטחי החניה, שטחי המקלטים ושטחי המחסנים, הכל בהתאם למפיוט בנספח מס' 1 וכמפורט בטבלה להלן.

שטחים עיקריים (מ"ר) #		שטחי שרות (מ"ר) #			סה"כ #			סה"כ #			
שלב א'	שלב ב'	שלב ג'	שלב א'	שלב ב'	שלב ג'	שלב א'	שלב ב'	שלב ג'	שלב א'	שלב ב'	שלב ג'
2810	420	730	3960	-	-	320	320	420	1050	4280	#
-	-	-	-	4040	1050	200	5290	4040	200	1050	5290
2810	420	730	3960	4040	1050	520	5610	6850	1470	1250	9570

(ג) השימושיים המותרים יהיו לפי רשימת העסקים המותרים באזור מגורים, עפ"י חוק רישוי עסקים.

(ד) כחלק-בלתי נפרד מהיתר הבניה לשלב א' יבצעו מגישי התכנית על חשבונם את החניות לאורך רח' יוסי בן יועזר ובניצב לו כמסומן בנספח מס' 1 בחאום ובפיקוח אגף הדרכים.

לא יינתן טופס 4 לשלב א' עד לביצוע בפועל של מקומות החניה, כאמור.

(ה) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם הג"א לגבי המקלטים המוצעים.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפטולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
3. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הגן בחלקה 107 שבגוש 30133 תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לשלב א', באישור ופיקוח המחלקה לשיפור פני הוצר, דאג סניף 11 במלך.

(ו) תותר הבניה בשלושה שלבים כמפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:

1. בשלב א' יבוצע הקטע הדרומי של הפרוייקט בשלמותו.
2. תנאי לביצוע הפרוייקט במלוא היקפו הוא פינוי החנויות שנותרו והריסתן.
3. אם לא יבוצעו שלבים ב' ו-ג' יורסו המבנים שנותרו והשטח יגונן עד לביצוע הפרוייקט כולו.

לשם הבטחת האמור לעיל, ימציא מגיש התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה וכן ערכות כספית כגובה שיקבע ע"י עיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה לשלב א'.

- (ז) באם הבניה לא תבוצע בהינף אחד, יצופו הקירות המפרידים (הגמלונים) באבן.
- (ח) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסמה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- (ט) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. שטח ציבורי  
פתוח:  
-----

השטח הצבוע כתשריט בצבע ירוק הינו שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

מגיש התכנית יגיש תכנית פיתוח מפורטת לשטח חלקה 107 שבגוש 30133. התכנית תכלול את הנושאים הבאים:

1. מתקני משחקים וריהוט גן.
  2. תכנית שתילוי בגן.
  3. אישור מערכת השקיה שתאושר ע"י נציבות המים בתל-אביב.
  4. כחזית רח' יוסי בן יועזר ובצד דרום-מערב יישתלו עצים בוגרים כל 8-10 מ'.
- התכנית תוכן ע"י היזום ועל חשבוננו כאישור המחלקה לשיפור פני העיר ותהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לשלב א'.
- לא יינתן טפס 4 עד לכיצוע בפועל של הגן כאמור לעיל ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

12. עתיקות:  
-----

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

13. חניה:  
-----

- (א) השטח המסומן כתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית.
- (ב) 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.
- (ג) החניה הפרטית תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1. החניה הציבורית תהיה לאורך רח' יוסי בן יועזר ובניצב לו כמסומן בנספח מס' 1.
- (ד) ביצוע מקומות החניה יהיה כאמור בסעיף 10 (ג).

14. בנין, גדר, הבנינים, הגדרות והמדרגות המותחמים כקו צהוב בתשריט ומדרגות להריסה: מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה כשטח נשוא הבקשה להיתר.

15. דרכים: תרוי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט כצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט כצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט כקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לכיטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ד) ראה סעיף 12 לעיל.

16. בצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחווזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה 'ודשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת ו"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 ונדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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

19. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית כשטח התכנית או כשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן כבקשה להיתר בניה.

20. אנטנות סלביזיה ורדיו: ככל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

21. קולטי שמש  
על הגג:

---

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

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22. היטל השבחה:

---

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

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

23. תשחית:

---

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשחית לרבות קו כיוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוב, ו/או דרך ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשחית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשחית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מוצק בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו כיוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל,  
רח' בן יהודה 34, ירושלים 94583  
טל: 254121

חתימת מגישי התכנית:

נסים עדיקה,  
רח' עיריית 18, גילה, ירושלים  
ת.ז. 7073414  
טל: 761152

חתימת המתכנן:

יוכל תאודור, אדריכל  
רח' שחר 11, בית הכרם ירושלים 96263,  
מס' רשיון: 34327  
טל: 525459

תאריך: 27.11.93

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

אישור תכנית מס. 12346

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חליטה  
ביום 1.8.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

