

6
1

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4366

שינוי מס' 45/72 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/72 לתכנית מס' 1857 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4366 שינוי מס' 45/72 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/72 לתכנית מס' 1857 ב' (להלן: התכנית).
2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נוסח מס' 1). כל מטמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 35 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, השטח הידוע בשטח "גן המסמון", בין הרחובות דוד המלך וז'בוטינסקי. נוש: 300197 חלקות: 37, 40, 43, 44, 46, 53 חלקי חלקות: 58-65, 67, 109, 113, 125, 126 חלקי חלקות: 18, 17, 20, 23, 25, 38, 41, 42, 45 חלקי חלקות: 54, 55, 69-75, 107, 108, 110-112, 114 הכל שפ"י הירוקות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א. קביעת הוראות דבר פיתוח שטח הגן הידוע כ"גן המסמון" והיכנתו למרכז פעילויות תרבות שפ"י ונופש.
ב. שינוי היחיד הקרקע המפורט להלן:
1. שינוי יעודי שטח משיטח פתוח ציבורי לאזור מסחרי מיוחד ולשטח לבניני ציבור בשטח פתוח ציבורי.
2. שינוי יעוד שטח מדוך לשטח פתוח ציבורי ולאזור מסחרי מיוחד.
ג. קביעת בניי ופיתוח שטח בהתאם לנוסח הבנוי וכמפורט להלן:
1. קביעת בניי להקמת בית-קפה מסעדה באזור המסחרי המיוחד.
2. קביעת בניי להקמת בניינים לשימוש הציבורי בגן חורף פעילות למוסיקה ומחשבים, מקלט ציבורי, מבנה מאגרין וסדנאות וכדומה לשטח לבניני ציבור.
ד. קביעת השימושים המותרים בשטח, שטחי הבניה המיוחדים, ודוגה הבניה המידב.

ה. ביטול דרכים מאושרת.

ו. אחוד ותלוקה 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' 1857 ב' וההוראות שבתכנית מס' 4366 זו.

8. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בחשרית בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

א. שטח זה ידוע בשטח "גן הפסמון".
השטח ישמש כגן ציבורי מרכזי ובו שטחי גינון, מתקני משחקים, אגרות ספורט, מבני עזר לשימוש הגן, שבילים וחניה, הכל כמפורט בהשפ"מ מס' 1.

ב. תנאי למען היתר השטח הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר וקבלת אישורה על הפיתוח האמור.

ג. שטחי הגינון יפותחו ויחזקו ע"י המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
השטחים המשומשים לספורט ולישימושים אחרים יפותחו ויחזקו ע"י המחלקות המתאימות בעיריה.

ד. לא יבוצעו שינויים על קירות חיצוניים ובניין אלא בהתאם להוראות חוק ע"ז לירושלים, שינויים, תשי"א - 1980.

ה. תנאי למען היתר בניה הוא ביצוע הפעולות והעבודות והמתקנים הנדרשים כדין לשימושם של נבנים.

9. שטח לבניני ציבור

בשטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בחשרית בצבע חום וירוק לסירוגין הוא שטח לבניני ציבור בשטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. הבנינים והפיתוח בשטחי מכרשים מס' 6 ו-7 יהיו כמפורט בהשפ"מ מס' 1 ובהתאם להוראות המפורטות להלן.

ב. תנאי למען היתר בניה בשטחי מכרשים מס' 6 ו-7 הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ועם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ג. מגרש חדש מס' 6:

1. בשטח זה קיימים אמפיתאטרון פתוח, מבנה שירותים ומלחמות. חותר תוספת של חדרי פעילות למוסיקה ומשחקים, מבנה למכירת כרטיסים, קרנל ומרכזי עזר, לרבות מחסן אחזקה ורחי שימוש ציבוריים.
2. שטחי הרבייה המיועדים בשטח מגרש חדש מס' 6 לא יעלו על 400 מ"ר (מתוכנן 200 מ"ר קיימים) והם כוללים את כל השיטחים שבתחום מעטפת הבניינים, כמפורט בטבלה שלהלן:

ס"ה במ"ר	שטחים מעל למפלס הקרקע	
	חלקי שירות עיקריים (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)
400	50	350

3. גובה הבניה המירבי לתוספות הבניה, כאמור, לא יעלה על 4.0 מ' מעל פני הקרקע השופיים השמוכים.
- מס' הקומות המירבי לא יעלה על קומה אחת.
4. הבניה תהא בארץ שיטתית מרוכזת ומסודרת, מאותו סוג גוון סידות וכיחול של אבן הבנין הקיים.

ד. מגרש חדש מס' 7:

1. בשטח זה חותר הקמח מבנה תאטרון וסדנאות המיועדר עם פעילות הגן מסביבו.
2. שטחי הבניה המירביים להקמת המבנה הם 850 מ"ר והם כוללים את כל השיטחים שבתחום מעטפת הבניינים כמפורט בטבלה שלהלן:

ס"ה במ"ר	שטחים מעל למפלס הקרקע		שטחים מתחת למפלס הקרקע	
	חלקי שירות עיקריים (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות עיקריים (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)
850	20	330	50	450

3. גובה הבניה המירבי לא יעלה על 6.0 מ' מעל פני הקרקע השופיים השמוכים.
- גובה תיקנת קומה חת קרקעית לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע השופיים השמוכים.

4. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת
הניבוד מקדם או תלמיש.
הבניה באבן נטורה חלקה (ללא סיתות)
אטורה.

ה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנינים
אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים,
שילוט התש"מ - 1980.

ו. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות
העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם
של נכים.

השטח צבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים על
הרקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות
הבאות:

- א. מודגש בזאת כי הוראות תכנית המתאר לגבי אזור
מסחרי אינן חלות בשטח זה.
- ב. תותר בשטח זה בניית בית קפה-מסעדה.
- ג. שטחי הבניה המירביים לא יעלו על 250 מ"ר, והם
כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין
וכמפורט בטבלה שלהלן:

10. שטח מסחרי
מיוחד:

ס"ה במ"ר	שטחים שמעל למפלס הקרקע		שטחים שמתחת למפלס הקרקע	
	חלקי שדות מ"ר	שימושים עיקריים במ"ר	חלקי שדות מ"ר	שימושים עיקריים במ"ר
250	20	180	50	-

ד. גובה קירות הבנין לא יעלה על 4.0 מ' מעל פני הקרקע
הסופיים בסמוך למכנה. מעל גובה זה תותר הקמת גג
רעפים ששיפועו יהיה 30% - 50%.

ה. לא יותר שימוש בשטח שמחוץ למבנה המסעדה לאיכסון
או לכל שימוש אחר, למעט ריהוט לשימוש הסועדים.
ו. תובטח גישה נוחה מאזור החניה לפתח השדות של המבנה.
במאום ובאישור האגף להסדרי תנועה, בעיריית ירושלים.
ז. העמדת המבנים ומיקומם המדויק המחוזרים בנספח מס'
1 הינם מנחים בלבד ויקבעו לעת החדת הבניה בכפוף
לאמור בסעיפים 10ג', 10ד' לעיל.

ח. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות
הסביבה בעיריית ירושלים.

ט. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשיפור
פני העיר. פיתוח השטח יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר
ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני
העיר.

י. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעבוד מקדם
או תלמיש.

הבניה באבן נטורה חלקה (ללא סיתות) אטורה.

יא. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם
להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. דרכים:

הדרכים המאושרות והמסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהא כמסומן בתשריט.

- 12. חניה ציבורית:** א. השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב הם שטחים לחניה ציבורית. החניה תשמש את באי הגן, ותהיה פתוחה לשימוש הקהל הרחב ללא מגבלות זמן.
ב. החניה תהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

- 13. ביצוע התכנית:** מיד עם אישור חכנית זו תוכן חכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האנוזה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה לפ"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 ווספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

15. הפקעה:

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

16. תחנת

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

טרנספורמציה:

לא תותר התקנת קולטני שמש על גגות המבנים.

**17. קולטני שמש
על הגג:**

18. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית ונגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לדבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד חעורה, 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 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 ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, 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 שבוצע כל האמור בסעיף זה.

1526