

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3629

שנוי מס' 1/85 לתכניות מס' עמ/16א' ו-עמ/16ג'

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3629, שנוי מס' 1/85 לתכניות מס' עמ/16א' ו-עמ/16ג' (להלן: התכנית) (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח עקרוני הערוך בק.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
27.9 דונם בקירוב
5. מקום התכנית
ירושלים, שכ' ואדי ג'וז, גוש 30517 חלקות : 16,11,10,9,8 וחלקים מחלקות : 15,13.
שטח בין קואורדינטות אורך 172800-173050 ובין קואורדינטות רוחב 132950-133300.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית
(א) שנוי ייעוד שטח מאזור מגורים 4 ומשטח לבנין ציבורי לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת קווי בנין ובנוי בהתאם לנספחי הבנוי.
(ג) קביעת שטח לתחנת טרנספורמציה תת-קרקעית.
(ד) קביעת הוראות בגין בנין קיים בשטח ציבורי פתוח.
(ה) קביעת שטח לבנין ציבורי.
(ו) אחוד וחלוקה מחדש.
7. כפיפות לתכנית
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלוקת ההוראות שבתכניות מס' עמ/16א', עמ/16ג' וההוראות שבתכנית מס' 3629 זו.
8. הוראות התכנית
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב על רקע מקווקו הוא איזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מגורים 3, וכן ההוראות הבאות:

איזור מגורים 3 מיוחד

.9

- (א) אחוזי הבניה יהיו 96% משטח כל מגרש ומגרש.
(ב) גובה מירבי של הבנינים יהיה 4 קומות.
(ג) קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי הבנין המקסימלים ובתוכם תותר בניית הבנינים בהתאם לנספח מס' 1.
(ד) הוועדה המקומית, באישור הוועדה המחוזית תהיה רשאית להתיר שנויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין. בכפוף לאמור בסעיף (ה) להלן.
(ה) 1) נקבע בזאת בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 25.2.86 כי גובה מפלס גגות הבנינים לא יעלה על גובה מפלס הכביש העליון.
2) תנאי לקבלת היתרי בניה הוא תכנון הצבת קולטי שמש על הגגות לרבות תכנון מעקה הגגות והצבת אנטנות טלוויזיה ורדיו למניעה מפגע חזותי.
(ו) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים הם מעברים פרטיים להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור ועל כך תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הקרקע ויו"ר הוועדה המקומית.
לא תותר בניית גדרות בשטחים הנ"ל.
(ז) הבניה תהיה באבן בהירה (אבן חבונית) בסיתות תלטיש.
(ח) הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
(ט) הבניה תהיה בשלבים הבאים:
שלב ראשון: בניית קירות תמך בגבול האתר התחתון לפני התחלת עבודות החפירה והבניה על מנת להימנע מדירדור שפך במדרון התלול.
שלב שני: יתר העבודות.
(י) אתר שפיקח פסולת החפירה יתואם עם המחלקה לשיפור פני העיר. תנאי זה הוא תנאי מתנאי קבלת היתר בניה.
(יא) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית לגיבון באתר.
(יב) תנאי מתנאי קבלת תעודת גמר לאתר הוא שיקום סביבת האתר לפני גמר הבניה, כתוצאה מהבניה.
(יג) ראה סעיפים 13, 15(ב)(ג)(ד), 19 להלן.

שטח לבנין ציבורי

.10

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.

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח לתחנת טרנספורמציה.
(ב) המבנה יהיה תת-קרקעי ותיקרתו תהיה המשך של המעבר הציבורי להולכי רגל שבשני צדדיו.

שטח לתחנת טרנספורמציה

.11

12. שטח פתוח ציבורי (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים.
(ב) לבנין הקיים בשטח יותר לאשר שינויים סניטריים בלבד.
13. שטח עתיקות תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
14. חניה פרטית (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.
(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
(ג) מגישי התכנית יתכננו ויבצעו על חשבונם החניה הפנימית בתוך המגרש. התכנון יאושר ע"י אגף הדרכים והביצוע עם פיקוח צמוד של אגף הדרכים.
15. דרכים תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת תכנון מוקדם לכביש ללא מוצא (קו אדום) הנותן גישה לחניה, כולל קו אדום לכבישי גישה לחניה.
(ג) מגיש התכנית יתכנן ויבצע את הכביש הציבורי על חשבון היטל כביש, מדרכה ותעול שהקבלן חייב לעיריה בהתאם לחוק. כמו כן יתכנן ויבצע על חשבונם החניה הפנימית בתוך המגרש, התכנון יאושר ע"י אגף הדרכים ויבוצע עם פיקוח צמוד של אגף הדרכים.
(ד) לצורך הבטחת ההתחייבות הנייל מגיש התכנית ימציאו כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי להגשת בקשה לקבלת היתרי בניה בשטח.
16. הפקעה (א) השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
(ב) ראה סעיף 12(ב) לעיל.
17. בצוע התכנית מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
18. חלוקה 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 לשכת 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 רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
(ג) החלוקה תבוצע בשטח המזוהים בקו מקוטע בטוש כחול בלבד.

19. אנטנות טלויזיה
ורדיו

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
ראה סעיף 9(ה)2 לעיל.

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.
(ג) ראה סעיף 9(ה)2 לעיל.

21. היטל השבחה

(א) הוועדה המקומית חגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. תשתית

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 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 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 אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

23. תוקף תכנית הבנוי

תוקפה של התכנית היא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3629 ז.ו.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, ירושלים
רח' בן יהודה 34 טל. 224121
מיקוד 94583

משרד הפנים מ.
חוק התכנון והכנייה השכינה-1967

אשור תכניה

הועדה הכתומית לתכנון ולכניה
החליטה בישיבתה מיום 2.10.86
לאשר תכניה זו שמספרה 3629

ממונהל התכנון

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

12-05-1986

חתימת מגישי התכנית:

משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
רח' הלל 23 טל. 240141
מיקוד 94581

חתימת המתכנן:

אדריכל אילן אפרת, רשיון מס' 08176
רח' אגרון 12, ירושלים טל. 224740
מיקוד 94265

אילן אפרת - אדריכל

רח' אגרון 12, ירושלים
טל. 224740

תאריך: מאי 1986

משרד הפנים מ.
חוק התכנון והכנייה השכינה-1967

אשור תכניה

הועדה הכתומית לתכנון ולכניה
החליטה בישיבתה מיום 25.9.86
לאשר תכניה זו שמספרה 3629

ממונהל התכנון

פיו לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בחנאי שזו תהיה מהאמת עם
הכנתה על ידי המועצה המקומית.
התנגדות זו נובעת מן העובדה שיש בה כדי להקנות כל זכות
למקרקעי ישראל על חלק מהחלקה 3629, אשר נמצאת כיום
בבעלות המועצה המקומית, לטובת משרד הבינוי והשיכון וזו
היא תכנית אשר מטרתה להקנות זכויות למקרקעי ישראל על
חלק מהחלקה 3629, אשר נמצאת כיום בבעלות המועצה
המקומית, לטובת משרד הבינוי והשיכון וזו היא תכנית
אשר מטרתה להקנות זכויות למקרקעי ישראל על חלק
מהחלקה 3629, אשר נמצאת כיום בבעלות המועצה המקומית.
לפיכך, התנגדות זו נובעת מן העובדה שיש בה כדי להקנות
כל זכות למקרקעי ישראל על חלק מהחלקה 3629, אשר נמצאת
כיום בבעלות המועצה המקומית, לטובת משרד הבינוי והשיכון
וזו היא תכנית אשר מטרתה להקנות זכויות למקרקעי ישראל
על חלק מהחלקה 3629, אשר נמצאת כיום בבעלות המועצה
המקומית, לטובת משרד הבינוי והשיכון וזו היא תכנית אשר
מטרתה להקנות זכויות למקרקעי ישראל על חלק מהחלקה 3629,
אשר נמצאת כיום בבעלות המועצה המקומית.

ממונהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

אגרת מס' 18.5.86

הועדה המקומית לתכנון ולכניה
ירושלים
הכניה מס' 3029
החליטה בישיבתה מיום 20.10.85
לה' ליק על אשור התכניה הנ"ל להפקדה
למי התנאים הכלולים בדו"ח

ממונהל העיר