

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשנ"א 1991

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' בת/4843

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3760 א'

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2787

ושינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2787 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' בת/4843, שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3760 א', שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2787 ושינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2787 א' (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :  
7 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית),  
וגליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (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" 7.8 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית : ירושלים, שכונת הר חוצבים.  
גוש 30243, חלקה 62, וחלקים מחלקות 7 ו- 63.  
מגרש מס' 2 שעפ"י תכנית מס' 2787 א'  
וחלק ממגרש מס' 11 שעפ"י תכנית מס' 3760 א'  
שטח בין קואורדינטות אורך 170100/169900  
ובין קואורדינטות רוחב 164600/134400

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד שטח מדרך לאזור תעשייה.  
ב. קביעת הוראות בנוי ופיתוח בשטח המיועד לתעשייה.  
ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
ד. ביטול קטע מדרך קיימת ו/או מאושרת.  
ה. איחוד מגרשים.

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' 2787, וההוראות שבתכנית מס' בת/4843 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 מצויים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. איזור תעשייה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא איזור תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) בשטח מגרש חדש מס' 1 תותר הקמת מפעל לתעשיות עתירות ידע בכפוף לשימושים התעשייתיים המותרים עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן - 1990.

(ב) בשטח מגרש חדש מס' 1 תחולנה כל ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2787 לגבי איזור תעשייה.

(ג) למרות האמור בסעיף קטן (ב) לעיל, קו הבנין המירבי הצפוני יהא 3 מ'.

(ד) תנאים למתן היתר הבניה:

(1) תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בדבר השימושים התעשייתיים שיוותרו בשטח מגרש חדש מס' 1 ובדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים סביבתיים.

(2) תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר תכנון וביצוע פיתוח השטח במגרש חדש מס' 1.

היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח בק.מ. שלא יקטן מ- 100:1 על רקע תכנית מדידה מצבית חתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול בין היתר:

- סימון קירות התמך על כל מפלסיהם (גובה הקרקע הקיימת, גובה קרקע סופי מתוכנן, גובה ראש קיר וכ"ו).
- מפלסי הקרקע המתוכננים בתחום המגרש.
- תכנית החניה העל קרקעית.
- תכנית נטיעות הכוללת סוגי עצים קיימים ומוצעים והתווית שרוולים להשחלת קוי טפטוף לכל העצים.

תכנית הפיתוח כאמור תתואם ותאושר ע"י המח' לשיפור פני העיר כתנאי למתן היתר בניה.

לא ינתן טופס 4 ולא תעודה זמנית כלשהי אלא לאחר השלמת כל עבודות הפיתוח והגינן כאמור, לשביעות רצון המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

מ/4817

תכנית הפיתוח כאמור תתואם ותאושר ע"י המ"י לשיפור פני העיר  
כתנאי למתן היתר בניה.

לא ינתן טופס 4 ולא תעודה זמנית כלשהי אלא לאחר השלמת כל  
עבודות הפיתוח והגינון כאמור, לשביעות רצון המ"י לשיפור פני  
העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.  
ראה סעיף קטן (ה) להלן.

(3) תיאום עם מחי המים.

(4) תיאום עם האגף להסדרי תנועה בכל הנוגע לפתרונות התנועה  
והחניה.

(5) תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בדבר פתרון השילוט בשטח,  
בהתאם להוראת חוק עזר לירושלים שילוט-התשי"מ - 1980.

(6) תיאום עם אגף התברואה בדבר אופן איסוף האשפה בשטחמגרש  
חדש מ"1.

(7) תיאום עם האגף לאיכות הסביבה ועם אגף הביוב בדבר פתרונות  
הניקוז והביוב שינקטו בשטח מגרש חדש מ"1.

(ה) עיצוב פני הקרקע והתגברות על הפרשי גובה בפיתוח השטח יעשו ע"י  
קירות תמך או ע"י שיפוע קרקע בהתאם להוראות הבאות:

(1) הגובה המירבי של קיר התמך התחתון הגובל עם דרך ציבורית לא  
יעלה על 2:5 מ' מפני הדרך הציבורית המתוכננת ואו הקיימת.

(2) הגובה המירבי המותר לקיר תמך בכל צידי המגרש, למעט האמור  
בסעיף (1) לעיל, הוא 4.5 מ' מפני הקרקע הסמוכים לו עד ראש  
הקיר.

(3) במקרה והפרש הגובה מצדיק קירות גבוהים מ- 4.5 מ', כאמור,  
יבנו קירות תמך נוספים בנסיגה. המישור האופקי בין שני קירות  
תמך לא יפחת מ- 3 מ' ובו ינטעו עצים בגודל "מחבית" במרווחים  
של עץ על כל 5 מ' אורך טרסה.

(4) בתחום 3 מ' מהדרך ינטעו עצים "מחבית" במרווחים של עץ על כל 5 מ' אורך חזית.

(5) השיפוע המירבי של פני הקרקע במדרונות יהיה 2:1 ופניו יכוסו בשכבת אדמת גן בעובי 30 ס"מ לפחות.

(6) כל פניהם הגלויים של קירות התמך, לרבות הפנים העליונים והפנים האחוריים יבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בנדבכים אופקיים. חיפוי ראש הקיר יהיה מאבן טבעית.

(ו) כל הקירות החיצוניים יבנו או יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שילוב של מתכת וזכוכית.

(ז) מתקנים על הגגות יקורו בכיסוי קל למניעת מפגע חזותי. הפתרון הארכיטקטוני יקבע לעת מתן היתר בניה להנחת דעת מהנדס העיר.

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

10. עתיקות :

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח, אלא אם תשתכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

11. חניה פרטית :

(ב) פתרונות התנועה והחניה יאושרו על ידי האגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.

(ג) בתחום מגרשי החניה שאינם מקורים ינטעו עצים בגודל "מחבית" בצפיפות שלא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר חניה.

(ד) תכנית החניה הכוללת שתילה והשקייה תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה ותבוצע בשלימותה כתנאי למתן טופס 4 ו/או כל תעודה זמנית אחרת, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשיעור רצון האגף להסדרי תנועה והמח' לשיפור פני העיר.

הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

12. דרך לביטול :

13. ביצוע התכנית: מיד עם אישור 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 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 נוספת ליו"ר הוועדה 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.
15. תחנת טרנספורמציה: 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.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
18. 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 המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
19. 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 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 חשבונו 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.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה  
 כיוצאת שם רשיונה התכנון הטוטלית.  
 החלטתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
 התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם  
 מתאים בנינו, ואין החלטתנו זו באה במקום הסכמת כל  
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
 כל חוקה ועסי כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
 ידינו הסכם בגין השטח המלול בתכנית, אין בחתימתנו  
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
 ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו עיי מי שרכש  
 כאתנו על שיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות  
 אחרת חוזרת לנו ככת הסכם כאמור ועסי כל דין,  
 שכן החלטתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים, ת.ד. 2600,

טלפון: 02-224121

**עמוס המרמן**  
**אדריכל המחוז**

מ.מ.י. - מחוז ירושלים

תאריך: 24-04-1994


חתימת מגישי התכנית: קפספרמה בע"מ עיי יהודה זיס - אפל, הנחושת 8 רמת החייל,

תל-אביב 69710, טלפון: 03-6458045

קפס פרמה בע"מ

חתימת המתכנן: א. עמינצח, מנדלי 12 א, ירושלים 92147

טלפון: 02-635908, רשיון מסי 32776



תאריך: 18.4.94

