

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

ט"ו 9.9.93
 4/42

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' בת/4286 א'שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 4286.שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 1726.(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' בת/4286 א', שינוי מס'

1/93 לתכנית מס' 4286 ושינוי מס' 1/93 לתכנית מס'

1726 (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות

התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250

(להלן: התשריט), ארבעה גליונות של תכניות בינוי

ופיתוח כמפורט להלן:

א. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ.

1:500 (להלן: נספח מס' 1).

ב. גליון אחד של תכנית הערוך בק.מ. 1:250 (להלן:

נספח מס' 2).

ג. גליון אחד של נספח דרכים הערוך בק.מ. 1:500

(להלן: נספח מס' 3).

ד. גליון אחד של נספח עיצוב נופי. הערוך בק.מ.

1:500 (להלן: נספח מס' 4).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן

התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-81 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, אזור התעשייה גבעת שאול שטח מצפון לרח'

כנפי נשרים בין כביש גישה למתחם חברת החשמל ובין דרך הכניסה לגבעת שאול מכביש ירושלים תל אביב.

גוש 30259 - חלק מחלקה 93,

גוש 30260 - חלקות 53, 58, 60, 61, 67.

חלק מחלקות 20, 26, 29, 43, 50, 51, 54, 57.

גוש 30269 חלקות 36, 37, 38, 39, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65

66, 80, 81, 82, 83, 85, 107.

חלק מחלקות 8, 9, 12, 34, 40, 41, 42, 43, 44, 55

56, 57, 59, 67, 84, 108, 113.

מגרשים מס' 1-7, 11-14, 20-27, 30, 31 שעפ"י תכנית

מס' 4286.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. שנוי החלוקה למגרשים שנקבעה בתכנית מס' 4286

וקביעת חלוקה חדשה תוך שינוי בגבולות מגרשים

מס' 1, 2, 11, 14, 21, 25, 27 ו-30 שעפ"י תכנית מס'

4286.

ב. שנוי קווי בנין קדמי, אחורי וצדדי מ-6 מ' ל-5

מ' וקביעת קו בנין תת קרקעי דרומי - אפס.

ג. שינוי יעוד שטח משטח לשמורת טבע ומשטח לדרך

ו/או טיפול נופי לשטח לחניה ציבורית.

ד. שינוי יעוד שטח משטח לשמורת טבע לשטח לדרך

ו/או טיפול נופי.

ה. שנוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח לתמ"מ.
 ו. שינוי יעוד שטח משטח לתעשייה לשטח לדרך ושינוי יעוד שטח משטח לדרך לשטח לתעשייה.
 ז. קביעת בנוי ופיתוח בהתאם לנספחי הבנוי והפיתוח.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 4286 וההוראות שבתכנית מס' בת/4286א' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבנוי והפיתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור תעשייה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול בהיר הוא אזור תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4286 לגבי אזור תעשייה וכן ההוראות הבאות:
 (א) השימושים המותרים בשטח זה יהיו מפעלים ובתי מלאכה, ובתנאי שאין בהם משום סכנה, מיטרד או מפגע סביבתי.
 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

למפעלים שיוקמו בשטח זה, תותר הקמת מזנון ו/או בית קפה לשירות העובדים וכן חנות למכירת מוצרי המפעל.

(ב) בכל מקרה לא יינתן היתר בניה לשימושים הבאים: משחטה, בית מטבחים, מפעל ליצור מוצרי בשר, מפעל מוצרי חלב, מפעל ליצור רעלים, מפעל ליצור זכוכית, מפעל לניסור ועיבוד אבן, מפעל ליצור מלט, מפעל ליצור סיד, מפעל ליצור אספלט או מפעל ליצור ו/או אחסנה ו/או מילוי של גז, דלק או חומרי נפץ.

(ג) אחוזי הבניה המירביים במגרשים מס' 1,2,3,4,5 יהיו בהתאם לתכנית מס' 4286, דהיינו 154% משטח המגרש נטו, והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט שטח חניה מקורה ו/או תת קרקעית בהתאם לתקן ושטח מקלטים תקני חד תכליתי.

(ד) הגובה המירבי לבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 2.

(ה) קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

1. קוי הבנין המירביים המסומנים בקו נקודה ברקע הם קוי בנין מאושרים עפ"י תכנית מס' 4286 ונשארים בעינם.

2. קוי הבנין המירביים המסומנים בקו נקודה עם סימון X ברקע הם קוי בנין לביטול.

3. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קוי בנין עיליים חדשים.

4. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום הם קוי בנין תת קרקעיים חדשים.

(ו) תותר הקמת חניונים תת קרקעיים לכל מגרש חדש, עד לגבולות המגרש בצידו הדרומי.

(ז) תהא אפשרות של עד 7 בליטות נקודתיות של עד 2 מ' מקווי הבנין, ובתנאי ששטח כל בליטה לא יעלה על 15 מ"ר בכל קומה. ולא תהא תוספת לתכנית של הבנין במסגרת קוי הבנין הרגילים.

(ח) הבינוי המופיע בנספח מס' 1 הנו בינוי מנחה בלבד וניתן לערוך בו שינויים ובלבד שישמרו הגבהים, שטחי הבניה וכיווני הבניה (מקביל או ניצב לצפון ודרום).

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח זה יהיה הצגת פירוט האמצעים שינקוט מגיש הבקשה למניעת רעש, זיהום אוויר, אבק, קרינה ומטרדים חזותיים ואחרים שמקורם אפשרי עקב פעילויות שונות בשטח זה, ובכלל זה פירוט אופן התחזוקה והאחסנה של חומרים, בכפוף לאישור האגף לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

2. תנאי למתן היתר בניה למגרשים מס' 1,2,3,4,5,6, הוא ביצוע בפועל של דרך מס' 20, לרבות המסלעה בגדה הצפונית וכל הטיפול הנופי שבהתאם לנספחים מס' 2,3 ו-4.

(י) במגרשים המיועדים לתעשייה יחוייב מגיש הבקשה להיתר להציג תכנית פיתוח לפיה יוקמו גדרות תמך ו/או סלעיות, בהתאם לנספח מס' 4, וזאת קודם למתן היתרי בניה לבנין, והכל במטרה למנוע שפכי עפר ופגיעה נופית כתוצאה מחפירת היסודות והבניה.

(יא) הבניה ופיתוח השטח יהיו כפופים לכל הוראות העיצוב המפורטות בתכנית מס' 4286 ולנספחים מס' 1,2,4 בתכנית זו. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת שטחי הבניה, גובה הבניה, וממגבלת הו הבנין.

10. שטח פתוח ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, ובכפוף לנספח מס' 4 בתכנית זו.

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

12. שמורת הטבע: השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קווים ירוקים שתי וערב הוא שטח של שמורת טבע וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים של שמורת טבע. השטח מיוער ולא תותר בו כל עקירת עצים שלא למטרות אחזקה בידי גורמי היעור המוסמכים.

13. שטח לתחנת תדלוק: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול הוא שטח לתחנת תדלוק וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 4286 לגבי שטח לתחנת תדלוק.

14. חניה: א. השטח המסומן בתשריט 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

(או לבנינים) שיוקם/ו בשטח.

15. דרכים: תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט

ובנספח מס' 3.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של

דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של

דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש

אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן

בתשריט.

(ד) השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום

וירוק לסירוגין הוא שטח לדרך ו/או לעיצוב נוף.

(ה) דרך מס' 20 כולל הטיפול הנופי תבוצע בהתאם

לנספחים מס' 2,3,4 על ידי מגישי התכנית ועל

חשבונם כתנאי למתן היתר בניה למגרשים מס' 1-5.

16. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל

חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע

בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה ח"שה: (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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום 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. שטח לתמ"מ: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה עם קווים אלכסוניים על הרקע והמצוין כמגרש חדש מס' 30 הוא שטח לתמ"מ. התמ"מ תבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובהתאם להוראות החוק. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

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

21. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות יקו 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 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.

24. תוקף התכנית: כתחילת ביצוע התכנית תיחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל מבני התעשייה שעל פי התכנית.

חתימת בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

רח' בן יהודה 34 ירושלים 94583
עמוס המרמן
מיקוד: 94583
אדריכל המחוז
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים
טל. 02-254121

1993-08-02

חתימת מגישי התכנית: הרשות לפיתוח ירושלים

ככר העיר 4, ירושלים
ת.ד. 32226 מ' 91000
טל. 02-250644

חודשת לפיתוח ירושלים

חתימת המתכננים: אייל שער - וקנין מיכאל,

אדריכלים ובוני ערים.

רח' אבן עזרא 24, ירושלים.

מיקוד 92424

טל. 02-633434 .פקס. 610947.

תאריך: 16.5.93

