

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7322 א'
שינוי מס' 04 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי מס' 04 / לתרשי"צ מס' 5/14/6
שינוי מס' 04 / לתכנית מס' 2777
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7322 א'
שינוי מס' 04 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי מס' 04 / לתרשי"צ מס' 5/14/6
שינוי מס' 04 / לתכנית מס' 2777
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
להלן: התכנית.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט
הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של נספח בינוי ופיתוח בק.מ. 1:100
(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:
195 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת קטמון, רח' יוחנן בן זכאי 7.
גוש 30173, חלקה 165; גוש: 30198, ח' חלקה: 8
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לשטח מסחרי.
 - ב. קביעת קווי בנין להוספת בנין מסחרי.
 - ג. ביטול מיקום למבנה אשפה ולמדרגות.
 - ד. איחוד וחלוקה חדשה

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, הוראות תכנית שיכון ציבורי מס' 5/14/6 וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 7322 א', זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2777 ובתכנית המתאר לגבי שטחים מסחריים וכן ההוראות הבאות:

- א. תותר בניית חנות נוספת בהמשך לחנויות הקיימות כמסומן על גבי התשריט בקו נקודה קו, בצבע אדום וכמפורט בנספח מס' 1, נספח הבינוי.
- ב. תותר הקמת מחסן תת קרקעי ומדרגות עליה לחנות כמפורט בנספח מס' 1, נספח הבינוי.
- ג. תותר הקמת גגון, בהמשך גגון החנויות הקיים.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השטח הצמוד למבנה החנויות, בהיקף שטח התכנית.
- ה. הבינוי יהיה ע"פ נספח הבינוי והפיתוח (נספח מס' 1).

10. טבלת שטחים:

סה"כ במ"ר			חלקי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
58.35	58.35		58.35	58.35					שטחים מתחת למפלס הכניסה
54.25	54.25	-				54.25	54.25	-	שטחים מעל למפלס הכניסה
112.60	112.60	-	58.35	58.35		54.25	54.25	-	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבינוי ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח פתוח ציבורי כמשמעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים.

היזם יגיש תכניות פיתוח לשטח זה הכלול בתכנית. התכניות יכללו, שתילה, הצבת ספסלים, פרגולות וכיו"ב, הכל באישור ובהנחיית מח' הגנות. כמו כן, יעקור היזם את העצים על המדרכה ברח' יוחנן בן זכאי ויחליפם בעצים אשר סוגם יקבע בתאום עם מח' הגנות וזאת לכל אורך המתחם. העצים יחוברו למערכת השקיה תת-קרקעית וממוחשבת שתחובר למערכת המים בגינה הציבורית הסמוכה. את המדרכה יש לרצף באבן משתלבת והכביש הגובל בחלקה ירובד מחדש.

12. שטח שביל להולכי רגל:

השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע ירוק כהה וירוק בהיר לסירוגין, הוא שביל להולכי רגל, כמשמעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62.

13. הריסות:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה. שטחים אלה ייהרסו ע"י מגישי התכנית וע"י בעלי הזכויות בשטח המיועד למסחר, על ידם בלבד ועל חשבונם.

14. ביצוע התכנית לצרכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"פ החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ד. מיד עם אישור תכנית מס' 7322 א' זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר.) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך 3 חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבנה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16. הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. 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

18. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה, חתימת הסכם פיתוח עם עיריית ירושלים.
- ב. תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר את הפרטים הבאים: פירוט גיוון ונטיעות, פירוט חידוש ושיקום צמחיה, פירוט השבילים להולכי רגל המתוכננים וחומרי הבניה שיהיו בשימוש, הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וביצוע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר.
- ג. תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי שפכי עפר לאתר מוסכם על עיריית ירושלים.
- ד. תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר תכנון מערכת המים בתחום התכנית.
- ה. תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר תכנון וביצוע מערכת הביוב בתחום התכנית, בהתאם להוראות תכנית מס' 7322 א' זו ובהתאם להנחיות מח' הביוב.
- ו. התכנון והביצוע כאמור יכללו בין היתר, התווית קו ביוב חדש והטיית קו ביוב קיים לתוואי חלופי.
- ז. ביצוע העבודות יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' הביוב בעיריית ירושלים.
- ח. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- ט. מודגש כי לא יותרו בשטח התכנית שימושים שעלולים ליצור מטרדי רעש לסביבתם.
- י. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום עם חברת בזק.
- יא. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא תיאום עם חב' החשמל, בדבר התחברות לרשת החשמל הקיימת.
- יב. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח הוא ביצוע כל ההריסות הכלולות בתכנית קודם לכל עבודה בשטח התכנית.
- יג. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- יד. כתנאי למתן היתר תוגש לרישום, תכנית איחוד וחלוקה חדשה. התכנית ורישומה יהיו ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

19. הוצאות בגין התכנית:

כל ההוצאות בגין התכנית יחולו על מגישי התכנית.

20. אשפה:

מבנה האשפה שבשטח התכנית ייהרס ופינוי האשפה יתבצע באמצעות מתקן האשפה הכללי המוצב במגרש החניה לשימוש כלל החנויות.

21. שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ - 1980.

22. תשתית:

כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות, למעט קווי החשמל בתחום המעבר לקווי חשמל ראשיים. מגישי התכנית 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 וכד' (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס עיריית ירושלים. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מיתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1, ירושלים

חתימת מגישי התכנית:
בצלאל משה, ת.ז.
רח' בן זכאי 7, ירושלים

חתימת המתכנן:

דניאל בכרך, אדריכל ומתכנן ערים ת.ז. 00538033
רח' בלפור 16, ירושלים טל' 02-5631967

תאריך: 11.10.04
5.04.05

עיריית ירושלים

חממונה על נכסי העירייה מאשר:
חתימתו על התכנית היא כבעלי שטחים
או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

תאריך: 7.7.05
חתימה: _____

~~דניאל בכרך
אדריכל~~

תיק מס' _____
כתקבל

17-07-2005

לשכת התכנון מחוז ירושלים
משרד הפנים

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 7388
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 105 ביום 18-10-04
ד"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7388
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 105 ביום 18-10-04
סמנכ"ל תכנון
ד"ר הועדה