

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13693

שם תוכנית: הסדרת מצב קיים בטיילת האס

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>6816</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1017</u> ביום <u>10.10</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>1017</u></p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

התכנית המוגשת מסדירה מצב קיים במסעדת טיילת האז וסביבתה מבחינת ייעודי הקרקע ומבחינת שטחי בניה.
 כמו כן, התכנית המוגשת מתקנת טעויות בייעודי קרקע אשר אושרו במסגרת תכניות 2823 א' ו-2598.
 התכנית במהותה היא הסדרה טכנית של ייעודי הקרקע למצב הקיים בשטח כדי לאפשר הפעלה של אתר תיירות חשוב זה בירושלים.

רקע תכנוני לתכנית:

בשנת 1982 קיבלה תוקף תכנית 2823 אשר מייעדת את השטח לייעודים: דרך ושצ"פ, תכנית זו אינה מגדירה שטחי בניה.

בשנת 1985 קיבלה תוקף תכנית 2598 בתכנית זו שטחי הבניה הכוללים הם 200 מ"ר. שטח לתיירות ממזרח למיקום של המסעדה הקיימת, ואת המסעדה חוצה ייעוד דרך. לאחר מכן באה תכנית 2598 א' אשר מגדילה את שטח בית הקפה מכ- 200 מ"ר לכ- 400 מ"ר.

קיים היתר לשימוש חורג שמספרו 04/25 פג תוקף בשנת 2008.

בשנת 1986 קבלה תוקף תכנית 2823 א', תכנית זו מסמנת את יתרת השטח כ- שצ"פ. אין בתכנית זו התייחסות לשטח הבנוי.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

המסעדה נמצאת מבחינה סטטוטורית ע"ג ייעוד דרך בחציה, ובחצי השני- שצ"פ. כמו כן המדרגות המובילות אליה.
 השטח הקיים בפועל הוא 544.95 מ"ר מירבי.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות:

בעלי הקרקע היא "הקרן לירושלים" ומגישת התכנית היא "הקרן לירושלים".

שם עורך התכנית:

אדר' גיא חן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
הסדרת מצב קיים בטיילת האס	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
13693	מספר התוכנית		
2.365 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
12/09/2010	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ל.ר.	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קאורדינטה X 222075
 קאורדינטה Y 629100
- 1.5.2 תיאור מקום הקצה המזרחי של טיילת האז.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
 שכונה תלפיות מזרח
 רחוב דניאל ינובסקי
 מספר בית ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30152	• מוסדר	• חלק מהגוש	3	21,2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2823	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 2823	2826	10-06-1982
2823 א'	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 2823 א'	3317	31-03-1986
2598	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 2598	3153	24-01-1985
2598 א'	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 2598 א'	3421	29-10-1987
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר לירושלים	י.פ. 687	16.07.1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מתוזזת	אד"ר גיא חן	12/09/2010	1	ל.ר.	ל.ר.	1:100	מחייב לעניין המובה	נספח בינוי
	ועדה מתוזזת	אד"ר גיא חן	12/09/2010	ל.ר.	12	ל.ר.	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מתוזזת	אד"ר גיא חן	12/09/2010	1	ל.ר.	1:250	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעם

1.8.1 מניח התכנית

גוש/ חלקה(י) ל"ר	זו"מ"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	זו"מ"ל	02-6735037		02-6751711	רבקה 11 ירושלים	580012805	רשות מקומית הקרן לירושלים	ל"ר	56105505	אורית לדסברג	אדריכלית

1.8.2 יזם במועל

זו"מ"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
זו"מ"ל	02-6735037		02-6751711	רבקה 11 ירושלים	580012805	רשות מקומית הקרן לירושלים	ל"ר	56105505	אורית לדסברג	אדריכלית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זו"מ"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
זו"מ"ל	02-6735037		02-6751711	רבקה 11 ירושלים	580012805	רשות מקומית הקרן לירושלים	56105505	אורית לדסברג	אדריכלית
			02-6296666			עיריית ירושלים	ל"ר		אדריכלית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זו"מ"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
זו"מ"ל	02-64481123	054-7567744	02-64481123	הארנון 16 א.ת. תלפיות ירושלים.	ל"ר	106406	28149185	חן גיא	אדריכל	עורך ראשי
	02-65222596	050-5331854	02-6522294	כנפי נשרים 68 א.ת. גבעת שאול ירושלים			502	אלכסנדר ראובן	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

2.1.1 הסדרת מצב קיים במסעדת טיילת האזו וסביבתה ותיקון טעויות בייעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד משטח למתקני תיירות לשצ"פ, דרך ותיירות.
- 2.2.2 שינוי ייעוד משצ"פ לדרך
- 2.2.3 שינוי ייעוד מדרך לתיירות ולשצ"פ.
- 2.2.4 שינוי ייעוד מטיילת לשצ"פ ולדרך
- 2.2.5 קביעת שטחי הבניה ל- 545 מ"ר מתוכם 461 מ"ר עיקרי ו 84 מ"ר שרות, עבור מסעדה ושרותים תחת למפלס הטיילת.
- 2.2.6 קביעת עצים לשימור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין דרך לביטול.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 2.365 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר ע"פ תכנית 2598 א' 400 מ"ר בנוי למסעדה.	461		+237.32	223.68	מ"ר	שטח למתקני תירות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		חניה	טיילת
דרך מאושרת	100	100	דרך לביטול
תיירות	200	200	200
שצ"פ	300-303	300,301,302	
דרך מוצעת	102,101	102,101	300,302,303

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרך
4.1.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
ב.	השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
ג.	השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות מאושרות.
ד.	החניה תהיה כולה על קרקעית ותכלול גם איי תנועה מגוננים ומדרכות.
ה.	השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום ועליו אלכסונים לשני הכיוונים מיועד לשטח לחניה.
ו.	תוואי החניה יהיה ע"פ התחום המסומן בתשריט.
ז.	השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול ועליו אלכסונים לשני הכיוונים מיועד לשטח לחניה.

4.2	שם ייעוד: שצ"פ
4.2.1	שימושים
א.	חלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.
4.2.2	הוראות
א.	השטח המיועד בתכנית כשצ"פ ישמש לגינון ולנטיעות, לשבילי הולכי רגל, למצפורים וכיוצא באלה.
ב.	השטח המיועד בתכנית כשצ"פ יכלול בתוכו גם מדרגות פיתוח, דרך גישה למתקן תיירות, מדרכות ופיתוח גנני.
ג.	השטח המסומן בקו קונטור ירוק ואדום לסרוגין יהיה טיילת.
ד.	לאורך הטיילת יותקנו מתקנים לשרות הקהל, המתקנים ייבנו מחומרים התואמים את הנוף הטבעי.
ה.	לא תותר הקמת קירות תמך ו/ או גדרות לאורך הטיילת בגובה העולה על 150 ס"מ. קירות התמך והגדרות יבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון אפור עם קופינג מאבן.
ו.	לא יותר השימוש באספלט לכיסוי הטיילת.
ז.	העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט הינם עצים לשימור, אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם.

4.3	שם ייעוד: תיירות
4.3.1	שימושים
א.	יתרו כל שרותי התיירות למעט הארחה ולינה.
ב.	תותר הפעלת מסעדה- לרבות ארועים.
4.3.2	הוראות
א.	השטח המיועד לתיירות כולל את כל שטחי העזר- מחסנים, מטבחים, חדרי מכונות, מעברים וכיו"ב.
ב.	השטח המסומן בקו קונטור ירוק ואדום לסרוגין יהיה טיילת.
ג.	לאורך הטיילת יותקנו מתקנים לשרות הקהל, המתקנים ייבנו מחומרים התואמים את הנוף הטבעי.
ד.	לא תותר הקמת קירות תמך ו/ או גדרות לאורך הטיילת בגובה העולה על 150 ס"מ. קירות התמך והגדרות יבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון אפור עם קופינג מאבן.
ה.	לא יותר השימוש באספלט לכיסוי הטיילת.
ו.	קו הבניין המסומן בתשריט בסימון אדום עם נקודה אדומה הינו עבור מבנה המסעדה והשרותים הנמצאים מתחת למפלס הטיילת.

6. הוראות נוספות

6.1 סטיה נכרת
 6.1.1 לא תותר כל בניה על גבי גג הטיילת, גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 6.1.2 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור
 א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.3 שמירה על עצים בוגרים
 א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

6.4 דרך לביטול
 א. השטח המסומן בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים הינו דרך לביטול, הדרך תהיה בהתאם לדרך המאושרת והמוצעת כמפורט בסעיף 4.1.

6.5 שרותים ציבוריים
 א. השרותים הציבוריים יהיו פתוחים לציבור במשך כל שעות היום, בתיאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ה.	ל.ה.	

7.2 מימוש התוכנית

ל.ה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
13.10.10		הקרן לירושלים	580012805 מס' עמותה	אדרי' אורית לנדסברג	
13.10.10		הקרן לירושלים	580012805 מס' עמותה	אדרי' אורית לנדסברג	זים בפועל (אם רלבנטי)
13.10.10		הקרן לירושלים.	580012805 מס' עמותה	אדרי' אורית לנדסברג	בעלי עניין בקרקע
		עיריית ירושלים		אדרי' אורית לנדסברג	
10/10/2010		ג.ע.ש אדריכלים א.גיא חן אדריכל מ.ר. 10606 נייד: 054-567744	28149185	אדרי' גיא חן	עורך התכנית

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
חתימתו על התכנית היא כבעל שטחים
או זכויות בשטחים בתחום המוגדר (אבלוד)

תאריך: 10.10.10

(Handwritten signature and stamp)