



מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 3732  
שינוי מס' 2/86 לתכנית מס' 3028  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3732, שינוי מס' 2/86 לתכנית מס' 3028 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: התשריט), ו-2 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:  
(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: נספח מס' 1).  
(ב) גליון אחד של תכנית בינוי וחזיתות הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 2).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-22 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, גבעת שאול, רח' כנפי נשרים, גוש 30332 מגרשים 507, 508, 509, 510, 536, 537, 567 שע"פ תכנית מס' 3028.  
שטח בין קואורדינטות אורך 167100 ו-167350 ובין קואורדינטות רוחב 132600 ו-132825.  
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח למוסד לאזור תעשייה ולשטח לתחנת תידלוק.  
(ב) קביעת בינוי בשטח לתחנת תידלוק בהתאם לנספחי בינוי.

(ג) שינוי יעוד שטח משטח למוסד לשטח מסחרי ולשטח פתוח ציבורי.

(ד) קביעת הוראות בגין שטח מסחרי.

(ה) קביעת הוראות בגין הריסת בניינים.

(ו) חלוקה חדשה.

7. כפיפות התכנית: על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המיתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3028 וההוראות שבתכנית מס' 3732 זו.

8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63(7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית - תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז, 1967.

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

10. אזור תעשייה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא איזור תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור תעשייה.

11. שטח לתחנת תידלוק: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ומותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת תידלוק וחלות על השטח הזה ההוראות הבאות:

(א) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2.

(ב) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת.

(ג) תחנת התידלוק מיועדת לספק דלק לרכב שמשקלו הכולל אינו עולה על 4 טון. לא יותרו בה מבנים ומתקנים לסיכה, רחיצת מכוניות, תיקון תקרים וחשמלאות רכב ומתקנים לשרותי רכב וכיוצא באלה.

## (ד) חנאים למתן היתר בניה:

- 1) פיתוח כל המגרש על מרכיבי הבינוי המפורטים בתכנית וכן ביצוע קירות התמך יעשה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לרבות עבודות התשתית המפורטות בסעיף 23 להלן.
  - 2) היתר הבניה למגרש מס' 1 ינתן כמקשה אחת עבור כל המרכיבים של הבינוי והפיתוח המפורטים בתכנית, לרבות חניות, דרכי גישה ופיתוח שטח.
  - 3) חנאי מתנאי קבלת היתר הוא הגשת תכנית פיתוח וגינור של השטח בהתאם לדרישות האגף לאיכות הסביבה ובתאום עם אגף הגננות שליד המחלקה לשיפור פני העיר.
  - 4) כל העבודות לשיפור הכניסה לתחנה והתאמתה לרח' מלמד, המדרכה וכיו"ב יבוצעו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
  - 5) חנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא תיאום וביצוע עבודות להארכת קו הביוב אל מחוץ לתחום התחנה באורך של כ-22 מ' ובניית חא ביוב בקוטר של 1.00 מ' בקצה הקו, הכל ע"י ועל חשבון מגישי התכנית ובתאום עם אגף הביוב.
  - 6) חנאי למתן היתר בניה יהיה אשור תכנון מפורט לחניה והמחנה ע"י אגף התנועה בהתאם לתכנית מתאר ארצית לתחנות תיזלוק.
  - 7) חנאי למתן היתר בניה יהיה תשלום היטל כביש כחוק.
  - 8) יש לקבל אישור מנהל מדור שפכים לפינוי שמנים בשלב היתר הבניה.
  - 9) מניש התכנית ימציאו לעירייה ערבות בנקאית בסכום שיקבע על ידי עיריית ירושלים לשם הבטחת מילוי התחייבויותיהם כתנאי למתן היתרי בניה.
  - 10) לא ינתן היתר בניה אלא לאחר פינוי דיירי הנניינים המיועדים להריסה והנמצאים על תוואי רחוב כנפי נשרים כאמור בסעיף 15 להלן.
- (ה) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

השטח הצבוע בתשריט באפור הוא שטח מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

12. שטח מסחרי:

4/...

(א) במגרש מס' 4 תותר הקמת בנין מסחרי בשטח כולל שלא יעלה על 1,000 מ"ר ובגובה שלא יעלה על שתי קומות, כפוף לאישור תכנית מפורטת כחוק הכוללת נספחי בינוי.

(ב) הבניה במגרש מס' 6 כפופה לאשור תכנית מפורטת כחוק הכוללת נספחי בינוי.

13. שטח פתוח  
ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לתחנת התדלוק שתוקם בשטח.

14. חניה פרטית:

הבניינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו בהתאם להוראות של תכנית מס' 3028.

15. בנין להריסה:

תוואי הדרכים, רוחבו והרחבתו יהיו כמסומו בתשריט.

16. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) ראה סעיף 11 (ד) 4 לעיל.

מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום במגרשים חדשים מס' 1, 2, ו-3 והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. תכנית חלוקה לצרכי רישום במגרשים חדשים מס' 4, 5, 6, 7 תבוצע במסגרת התכנית המפורטת.

17. ביצוע התכנית:

(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 חתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

18. חלוקה חדשה:

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) החלוקה תהיה בתחום השטח המותחם בקו כחול מקוטע בלבד.

(ד) תותר חלוקה בשלבים בהתאם לאמור בסעיף 17 לעיל.

**19. תחנת טרנספורמציה:**

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הזרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

**20. אנטנת רדיו וטלוויזיה:**

בבנין תותר הקמתה של אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

**21. קולטי שמש על הגג:**

(א) תותר הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפחרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**22. 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 מקרקעין, או שניתנה ערבות לחילום בהתאם להוראות החוק.

**23. 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 המחקנים 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 שיגרם 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 ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34, ירושלים 94583  
טל' 02-224121

.....חתימה:

חתימת מגישי התכנית:

סונול ישראל בע"מ, רח' הבנקים 8, ת.ד. 214, חיפה 31001  
טל' 04-672958

*(Handwritten signature)*  
**סונול ישראל בע"מ**

.....חתימה:

חתימת המתכנן:

אהוד הלוי, אדריכל, רח' בן סטנאי 14, ירושלים 93229  
טל' 02-664817

**משרד המגורים ברחוב ירושלים**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**רישיון תכנון מס' 23**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום **23.11.76** להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

*(Handwritten signature)*

**אדריכל ואתכון ערים**  
רח' כוסת א' 14, ירושלים  
טל' 02-661124

*(Handwritten signature)*

חתימה: **9.11.76**  
תאריך: **9.11.76**

*(Faded handwritten notes and stamps)*

**אדריכל ואתכון ערים**  
**אדריכל ואתכון ערים**  
**אדריכל ואתכון ערים**  
**אדריכל ואתכון ערים**

*(Large handwritten signature across the stamp)*

**משרד המגורים ברחוב ירושלים**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**הפקדת תכנית מס' 23**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום **23.11.76** להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

*(Handwritten signature)*

**3732**  
**23.11.76**

*(Handwritten signature)*

