

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מסי 3741 א

שינוי מסי 1/93 לתכנית מסי 2969 ו- 3741

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שט התכנית:

1

תכנית זו תיקרא תכנית מסי 3741 א שינוי מסי 1/93 לתכניות מסי 2969 ו- 3741 (להלן: התכנית).

מסמכי התכנית:

2

התכנית כוללת 5 דפי הודאות בכתב (להלן: הודאות התכנית) גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכניות בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח בינוי ופיתוח מס. 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

גבולות התכנית:

3

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

4

כ - 5.4 דונם.

מקום התכנית:

5

ירושלים שכי נחלת שמעון.
גוש 30090, חלק מחלקה 18, גוש 30506, חלקה 29 וחלק מחלקות 3, 9, 13, 30, 31, 32, מתחם מס. 7 וחלק ממתחם מס. 6 עפ"י תכנית מס. 2969 ומגרשים מס. 1, ו- 2 עפ"י תכנית מס. 3741, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בצבע כחול.

629

6 מטרות התכנית:

- 1 שינוי ייעוד שטח, משטח למוסד לתחנת טרנספורמציה.
- 2 שינוי ייעוד משטח גינון שתותר בו הרחבת זדך לשטח לתחנת טרנספורמציה.
- 3 קביעת השימושים במגרש מס. 2.
- 4 קביעת בינוי לבית למוסד לביטוח לאומי בהתאם לנספח בינוי.
- 5 קביעת קווי בניין מירביים חדשים לדבות קו בניין אפס.
- 6 קביעת מספר הקומות המירבי ל- 4 קומות+קומת גג למתקנים טכניים מעל ל- 4 קומות מרתף וקביעת גובה מרבי ל 18.50 מסר.
- 7 קביעת שטחי הבנייה המירביים לתוספת הבניין החדש ל- 9,379.65 מ"ר, מתוכם 3,779.81 מ"ר שטחים המהווים שטחים עיקריים.
- 8 קביעת הוראות בגין הריסת גדרות.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו, מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מסי 1969 ו- 3741 וההוראות שבתכנית מסי 3741 אי זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הדקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9 שטח למוסד:

- 1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.
- 2 במגרש מס. 2 יוקם יבית המוסד לביטוח לאומי.
- 3 הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס. 1 ובהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה, בטוש אדום.
- 4 קו הבניין המירבי בצידו הצפוני של המגרש יהיה קו בניין אפס.
- 5 מספר הקומות המירבי יהיה 4 קומות+קומת גג עבור מתקנים טכניים מעל 4 קומות מרתף, בהתאם לנספח מס. 1. גובה המרבי של הבנין לא יעלה על 18.50 מסר.
- 6 שטחי הבנייה המירביים במגרש מס. 2 יהיו כמפורט להלן:

קומה שטחים עיקריים שטחי שירות סה"כ מ"ר			
שטחים מתחת למפלס ה- 0.00			
5,220.83	5,220.83	-----	מרתפים
שטחים מעל למפלס ה- 0.00			
1,170.52	176.01	994.51	כניסה
994.93	46.00	948.93	א
994.93	46.00	948.93	ב
933.44	46.00	887.44	ג
65.00	65.00	-----	גג
4,158.82	379.01	3,779.81	סה"כ מעל מפלס 0.00
סה"כ שטחים			
9,379.65	5,599.84	3,779.81	

שטח (מדוד) מגרש מס. 2 2,392 מ"ר
 שטח (עיקרי) מתוכנן לבנייה במגרש מס. 2 3,779.81 מ"ר

- הערות: 1. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה.
 2. שטחי הבנייה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

7 הוראות כלליות לגבי פרטי הבניין סיתות וכיחול

1. הבניין יהיה מאותו סוג, סיתות גוון וכיחול אבן הבניין במגרש מס. 1, ולא תותר כל בנייה באבן נטורה שאינה מסותת.
 2. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת מסי אבנים.
 3. הגדר תיבנה מאבן זמ- 5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כניל מסוג סיתות וכיחול זהה לסיתות המבנה במגרש מס. 1.

8 תנאים למתן היתר בנייה:

- 1.א. הכנת תכנון מפורט של כביש הגישה למגרש ממזרחה לו,

של רמפת החניה לבניין שבמגרש מס. 2 וביצועם ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם באישור ופיקוח מחי הדרכים ומחי הסדרי תנועה שבעירית ירושלים כן פתרון לניקוז מי גשם.
להבטחת האמור לעיל ימסור מגיש התכנית כתב התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה.

1.ב. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת הגדרות המותחמות בתשריט בצבע צהוב וביצוע החניה במלואה ודרכי הגישה אליה.

1.ג. ראה להלן סעיף 12.

2. תאום עם רשות העתיקות - ראה להלן סעיף מס. 10.

3. תאום עם שירותי הכבאות והצלה.

4. הטיית קו ביוב עירוני ומוביל ניקוז עירוני לקווים אלטרנטיביים, כי שייקבעו ע"י מחלקת הביוב על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו באישור ופיקוח מחלקת הביוב. לא יינתן היתר בניה לביצוע ההטיה כאמור לעיל.

5. תיאום עם מפקדת הגי"א.

6. הגשת תווט דעת של היתידה לאיכות סביבה שבאגף לשיפור פני העיר לשם מתן תנאים לבידוד המבנה ולהגנה על פעילויות המתרחשות בו וביצוע דרישותיהם ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו באישור ופיקוח האגף לאיכות הסביבה.

7. ראה להלן סעיף מס. 12.

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת מעבר הולכי רגל מרוצף בין כביש מס' 1 לבין הכניסה לבניין כמסומן הבינוני.

9. בניין המגורים הנמצא בשטח מגרש מס. 2 ימשיך להתקיים כשימוש חורג, לא יותר בו שיפוץ או תוספת בניה, אלא בתנאי שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית, כי התכלית היחידה של השיפוץ, או תוספת הבניה היא להבטחת יציבותו של הבניין, או לשיפור תנאי המגורים או המצב התברואתי.

10. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים התשי"מ - 1980.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושים של הנכים.

12. כל שאר הוראות תכניות 2969 ו- 3741 שלא שוננו במפורש על ידי תכנית 3741 אי זו ימשיכו לחול.

- 10 שטח עתיקות:

1 השטח מצוי בתחומי אתר עתיקות מוכרז.
- 2 תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בנייה בנייה השטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
- 3 עבודות החפירה והחציבה יבוצעו בפיקוח ארכיאולוגי צמוד.
- 4 במידה ויתגלו עתיקות תוך כדי בנייה, יש לפעול כמתחייב מחוק העתיקות תשל"ח - 1978.
- 5 ראה לעיל סעיף 9 ח' ו- ב'.
- 11 הננייה:

1 השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בדקע הוא שטח של הננייה.
- 2 מקומות הננייה המסומנים במגרש מס. 2 מיועדים למוסד לביטוח לאומי.
- 3 הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות הננייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- 4 שטחי החנייה יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה.
- 12 גדר להריסה:

1 הגדרות המתוחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותיהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני תחילת בנייה, בשטח או לפני השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
- 2 ראה לעיל סעיף 9.
- 13 דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- 1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- 2 ראה סעיף 12 לעיל.

14 ביצוע התכנית לצרכי רישום:

- 14.1 מיד עם אישור של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונום תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 14.2 החלוקה תהיה בהתאם לסבלת איחוד וחלוקה/סבלת יעודי קרקע שבחשוריט.
- 14.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 20.1 ושאינו הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

15 הפקעה:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

16 תחנת טרנספורמציה:

- 1 השטח הצבוע בסגול ומותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה הקיימת בשטח.
- 2 אם הספקת החשמל לבניין המוסד לביטוח לאומי תעלה על 3x400w יידרש מבנה עבור שנאים באתר.

17 אנטנות טלוויזיה זרדיו:

בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18 קולטי שמש על הגג:

א בגרות שטוחים תותר הצבת קולטים לזודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19 היטל השבחה:

- א הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב לא יוצא היתר בנייה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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 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 אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם 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 יינתן כתב התחייבות
להגנת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח
המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי קרקע:
מנהל מקרקעי ישראל
רחוב בן יהודה 34
ירושלים 91020
טלפון: 02-2245121

חתימת מגישי התכנית:
המוסד לביטוח לאומי
שדרות וייצמן 13
ירושלים 91909
טלפון: 02-709211

חתימת המתכנן:
גרינהאוז אדריכלים
רחוב שטריקר 4
תל-אביב 62006

טלפון: 03-6054448

תאריך: 2/4/03

מאושר.