

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7853
שינוי 1/01 לתכנית מס' 4229
שינוי 1/01 לתכנית מס' 1541 א

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7853
ושינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 4229
ושינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 1541 א.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק. מ. 1: 500 (להלן: התשריט)
ו- 5 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 - א. גליון אחד של תכנית תנועה בקני"מ 1: 500 (להלן נספח מס' 1).
 - ב. שני גליונות של תכנית פיתוח הערוכים בקני"מ 1: 250 (להלן נספח מס' 2).
 - ג. גליון אחד של חתכים נופים הערוך בקני"מ 1: 100 (להלן נספח מס' 3).
 - ד. גליון אחד של פרטי פיתוח, הערוך בקני"מ 1: 10 (להלן נספח מס' 4).
 - ה. חוברת אחת של דו"ח אקוסטי (להלן נספח מס' 5).כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
שטח התכנית הוא 4,057 מ"ר
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' גבעת שפירא שטח בין גשר הגבעה הצרפתית ורח' ההגנה.
גוש 30652 חלק מחלקות 27, 33.
גוש 30560 שטח בלתי מוסדר.
שטח בין קואורדינטות אורך: 222360 ל-222415.
לבין קואורדינטות רוחב: 634685 ל-634885.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לעיצוב נוף ומשטח פתוח ציבורי לדרך ציבורית.
 - (ב) קביעת דרך חדשה שתשמש כרמפה המקשרת את רח' ההגנה לכביש מס' 1.
 - (ג) קביעת הוראות לביצוע פיתוח נופי בהתאם לנספחי פיתוח.
 - (ד) קביעת הוראות לביצוע הדרך החדשה ולפיתוח השטחים הפתוחים לאורכה.
 - (ה) קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 4229 וההוראות שבתכנית 7853 זו.

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

9. דרכים:
תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה.

(ב) הדרך החדשה תשמש כרמפה המקשרת את רח' ההגנה עם כביש מס' 1.

(ג) ביצוע הדרך החדשה ופיתוח השטחים הגובלים בה, שבתחומי התכנית, יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 - 4 כולל.

(ד) מודגש בזאת כי פיתוח השטחים שבתחום התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע הדרך החדשה והשלמת ביצוע הפיתוח בשטחים כאמור, יהווה תנאי לפתיחת הדרך החדשה לתנועת כלי רכב לציבור הרחב.

(ה) תנאי למתן היתר בניה לביצוע הדרך הציבורית הוא הגשת תכנון מפורט של הדרך, לאישור המח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים בעיריית ירושלים. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים:

תנוחת דרך, חתכי רוחב, חתכי אורך, פרטי בינוי ופיתוח, פירוט פיתוח בשולי הדרך, פירוט תשתיות עיליות ותת קרקעיות, שלבי ביצוע, קביעת הסדרי תנועה זמניים בעת ביצוע הבניה וכדומה, הכל כדרישת מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה.

(ו) תנאי למתן היתר בניה לביצוע הדרך החדשה ולביצוע הפיתוח בשטחים הנוספים בתחום התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר.

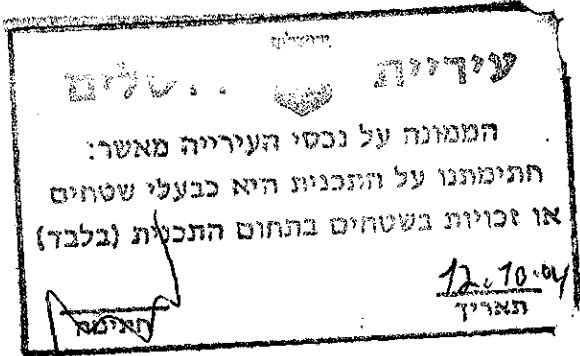
התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים:
גינון ונטיעות, קירות תמך וגדרות, ריצוף, חומר בינה ופרטי בינוי, תאורה, ניקוז וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר.

(ז) תנאי למתן היתר בניה לביצוע הדרך החדשה הוא מתן מיגון אקוסטי (במסגרת הרמפה המתכוננת או כמיגון דירתי), כך שבמידה ומפלס הרעש החזוי לאחר הוספת הרמפה עולה על $Leq = 64\text{dB(A)}$ בסמוך לחזית הבנין, תוספת הרעש כתוצאה מהרמפה לא תעלה על 1dB(A) לחדרי המגורים בקומת הקרקע, גוש 30652 חלקה 11 (רח' ההגנה 3) – קולט מס' R-1, בנספח האקוסטי של התכנית. סוג והיקף המיגון האקוסטי יינתנו לפי הקריטריונים לרעש מדרכים, כפי שקבעה הועדה הבין-משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (מאי 1999).

(ח) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עיצובה האדריכלי של הרמפה עם מהנדס העיר וקבלת אישורו לני"ל.

(ט) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם משרד הדתות לפני התחלת ביצוע העבודות מחשש למציאת קברים בשטח בעת ביצוע העבודות

10. שטח פתוח ציבורי לעיצוב נופי:
השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק בהיר ירוק כהה הם שטחים פתוחים ציבוריים לעיצוב נוף ותחולנה על שטחים אלה הוראות תכנית מס' 4229 לגבי שטח פתוח ציבורי לעיצוב נוף וכן ההוראות הבאות:
(א) פיתוח השטחים כאמור, יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 2 - 4, ע"י מגישי הבקשה להיתר להקמת הדרך החדשה ועל חשבונם.
(ב) תכנון פיתוח השטחים וביצוע הפיתוח יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 9 (ד), (ה), (ו) לעיל.
11. עתיקות:
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.
12. גדר קיר להריסה:
הקירות והגדרות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר, לפני כל תחילת בניה השטח נשוא הבקשה להיתר.
13. הפקעה:
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.
14. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבינן בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. תשתיות:
מגישי הבקשה להיתר 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.
מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן, אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 באותו שטח.
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



חתימת בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל
בית שערי העיר, רח' יפו 216, ירושלים.
טל: 02-531888

עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1, ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
ככר ספרא 2
ירושלים
טל: 02-62976160

חתימת המתכנן:

ב. שדמי אדריכלות נוף בע"מ
ע.מ. 510193546
אד' רשום 107531
ת.ד. 1331 מבשרת ציון 90805
טל. 02-5346966, פקס 02-5340778

בני שדמי, אדריכל
היסמין 13
ירושלים 90805
טל': 02-5346966

תאריך: 30/8/2004

04-12-תקנון

