

מרכז תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 1071 א'שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 1071 ו-1216
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 1071 א', שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 1071 ו-1216 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשרים, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשרים), ו-10 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 170, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 171, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2).
(ג) גליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 172, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 3).
(ד) גליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 173, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 4).
(ה) גליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 180, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 5).
(ו) גליון אחד של תכנית בינוי לחלקה מס' 181, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 6).
(ז) גליון אחד של חזיתות הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 7).
(ח) שני גליונות של תכניות פיתוח, הערוכים בק.מ. 1:250 (להלן: נספחים מס' 8 ו-9).
(ט) גליון אחד של מערך החניה, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 10).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשרים הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 11,300 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מקור כרוך, המתחם שבין הרחובות רש"י, החשמונאים וגשר החיים, והידוע בשם "גשר החיים", גוש 30076 חלקות 181, 180, 176-178, 174-170, חלקים מחלקות 188, 175, 130, 119. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשרים בקו כאזול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד ולשטח לתחנת טרנספורמציה.
(ב) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך.

- (ג) קביעת כינוי לתוספות בניה בחזיתות הבניינים הקיימים בשטח חלקות מס' 170, 171, 172, 173, 180 ו-181 לשם הרחבת דירות קיימות, בהתאם לנספחי הכינוי.
- (ד) קביעת כינוי לתוספת קומה בבניינים הקיימים בשטח חלקות מס' 170, 171, 172, 173, 181, לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספחי הכינוי.
- (ה) קביעת כינוי להשלמת קומה רביעית בבנין הקיים בשטח חלקה 180, לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח הכינוי.
- (ו) שינוי השימוש בחלק מקומת המרתף בכנינים הקיימים בחלקות מס' 170, 172 ו-180 ממחסנים ומקלט למגורים, בהתאם לקיים בשטח.
- (ז) הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי כמפורט להלן:
בחלקה מס' 170 מ-24 יחידות דיור ל-29 יחידות דיור.
בחלקה מס' 171 מ-30 יחידות דיור ל-35 יחידות דיור.
בחלקה מס' 172 מ-6 יחידות דיור ל-8 יחידות דיור.
בחלקה מס' 173 מ-6 יחידות דיור ל-10 יחידות דיור.
בחלקה מס' 180 מ-20 יחידות דיור ל-24 יחידות דיור.
בחלקה מס' 181 מ-12 יחידות דיור ל-16 יחידות דיור.
- (ח) קביעת מס' הקומות המירבי כמפורט להלן:
בחלקה מס' 170 - 5 קומות בחזית המערבית ו-4 קומות בחזית המזרחית.
בחלקה מס' 172, 173, ו-180 - 5 קומות בחזית המזרחית ו-4 קומות בחזית המערבית.
בחלקות מס' 171 ו-181 - 4 קומות.
- (ט) קביעת שטחי תכניה המירביים לתוספות הבניה בכל אחת מהחלקות.
- (י) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
- (יא) קביעת שטחים עם זיקת הגאה לציבור.
- (יב) קביעת שטחים לחניה.
- (יג) קביעת שטח שהתכנית אינה חלה עליו.
- (יד) קביעת הוראות כגין מבנים וגדרות להריסה.
- (טו) איחוד וחלוקה חדשה בשטח חלקות מס' 180 ו-181.

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 מס' 1071, ו-1216 וההוראות שבתכנית מס' 1071 א' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן כדפי ההוראות שבכתב, הן בחשרים ובנספח הכינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך החשרים באם אינם מצויינים במקרא שבתשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים מיוחד: שטח הצבוע בחשרים בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 1071 ו-1216 לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות כסתירה להוראות המפורסות להלן:
(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבניינים הקיימים בשטח חלקות מס' 170, 171, 172, 173, 180 ו-181 לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספחים מס' 1-7 בהתאמה.
3/...

- (ב) תותר תוספת קומה בכל אחד מהבנינים הקיימים בחלקות מס' 170, 171, 172, 173 ו-181 לשם תוספות יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספחים מס' 4-1, 6 ו-7 בהתאמה.
- (ג) תותר השלמת קומה רביעית בבנין הקיים בשטח חלקה מס' 180 לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספחים מס' 5 ו-7.
- (ד) יותר שימוש בחלק מקומת המרתף, בבנינים הקיימים בחלקות מס' 170, 172 ו-180 למגורים בהתאם למפורט בנספחים 1, 3 ו-5 בהתאמה ובהתאם לקיים בשטח.
- (ה) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמפורט להלן:
- קוי הבנין המירביים לתוספות בניה כחזיתות בנינים קיימים ולהשלמת קומה קיימת יהיו כמסומן בחשורים בקו נקודה בטוש אדום.
- קוי הבנין המירביים לתוספת קומה חדשה יהיו כמסומן בחשורים בקו נקודותיים בטוש אדום.
- (ו) מס' הקומות המירבי יהא כמפורט להלן:
- בחלקה מס' 170 - 5 קומות כחזית המערבית ו-4 קומות כחזית המזרחית.
- בחלקות מס' 173, 172 ו-180 - 5 קומות כחזית המזרחית ו-4 קומות כחזית המערבית.
- בחלקות מס' 171 ו-181 - 4 קומות.
- (ז) שטחי הבניה המירביים ומס' יחידות הדיור בכל חלקה יהיו כמפורט להלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שירות (במ"ר)						שטחים עיקריים (במ"ר)						מס' חלקה
	תת קרקעי			על קרקעי			תת קרקעי			על קרקעי			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
3285	175	--	175	320	114	206	85	85	--	2705	985	1720	170
3087	131	--	131	150	37	113	--	--	--	2806	1064	1742	171
868	30	--	30	39	10	29	86	86	--	713	235	478	172
1286	--	--	--	32	11	21	88	25	63	1166	694	472	173
1947	229	--	229	104	23	81	358	--	358	1256	400	856	180
1707	187	--	187	79	20	59	--	--	--	1441	525	916	181

מס' יחידות הדיור			
סה"כ	מוצע	קיים	מס' חלקה
24	4	20	180
16	4	12	181

מס' יחידות הדיור			
סה"כ	מוצע	קיים	מס' חלקה
29	5	24	170
35	5	30	171
8	2	6	172
10	4	6	173

הערות לטבלה:

* שסחי הבניה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

* שסחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבחוס מעטפת הבנין.

(ח) הבניה תהא כאבן טיבעית מרובעת ומסותחת, מאותו סוג,

גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

הבניה כאבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

(ט) תוספות הבניה תבוצענה כאותם פרטי בנין ומרפסות,

דוגמת הבנין הקיים.

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה כחלקות מס' 170 ו-171

יצורפו פרטי הבנין הכוללים פרס גג רעפים ופרס מרפס

ב.ק.מ. שלא יפתח מ-1:25.

(י) תוספות הבניה המוצעות נחזיתוח הבנינים הקיימים

תיבנה בעמדות שלימות בלבד.

היתר הבניה לתוספות בניה אלה ינתן על סמך תוכנית

המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחיבות

משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לכיצוע

בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של

מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין

ובמגרש לקדמותו חוץ תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י

הועדה המקומית.

(יא) תוספת הקומה בכל אחד מהבנינים שבשטח חלקות מס' 170,

171, 172, 173, ו-181 וכן השלמת הקומה הרביעית

הקיימת בבנין שבשטח חלקה מס' 180 תיבנה כהינף אחד.

(יב) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה בכל חלקה הוא הגשת תכנון

מפורט של החניות המוצעות בתחומה והגובלת בה,

לרבות תכנון גנני מפורט בתחום החניות, לאישור

האגף להסדרי תנועה ואגף הגננות ובהתאם למפורט

בנספחים מס' 8-10, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע החניות, כאמור, לרבות ביצוע שינויים

בגאומטריה של הכביש הגובל, וריסת גדרות בתחומן,

שתילת עצים בוגרים והתקנת מערכות השקיה בתחומן,

יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר, בכל חלקה, ועל

חשבונם בחיאום ובפיקוח אגף הדרכים ואגף הגננות,

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון מבין חלקות מס' 170,

171, ו-172 הוא הגשת תכנית פיתוח וגינןן לשטח

החלקות מס' 170, 171 ו-172, כמפורט בנספח מס' 8,

לאישור אגף הגננות, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה

ראשון, כאמור, ועל חשבונם.

תכנית הפיתוח, כאמור, תהא ב.ק.מ. 1:100 ותכלול,

בין היתר, את האלמנטים הבאים: פירוס שתילה

וגינןן, פירוס ריצוף, פירוס ריהוט גן וכדומה,

הכל בהתאם לדרישות אגף הגננות.

ביצוע תכנית הפיתוח, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד

מהיתר הבניה הראשון, כאמור, ויהא תנאי למתן היתר

הבניה השני שינתן מבין חלקות מס' 170, 171 ו-

172, או לחילופין יהא תנאי למתן טופס 4 לבנין

נשוא הבקשה להיתר הראשון, הכל בהתאם למועד

המוקדם שביניהם.

- ביצוע תכנית הפיתוח כאמור, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בפיקוח אגף הגננות. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח כל אחת מחלקות מס' 173, 180 ו-181 הוא הגשת תכנית פיתוח וגינרון לשטח החלקה, וכמפורט בנספח מס' 8 ובנספח מס' 9, לאישור אגף הגננות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- תכנית הפיתוח, כאמור, תהא בק.מ. 1:100 ותכלול, בין היתר, פירוט שתילה וגינרון, ריצוף, ריהוס גן וכדומה, כדרישת אגף הגננות.
- ביצוע תכנית הפיתוח כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. אחזקת השטחים תהא באחריות בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.
4. השטח הפתוח שבתחום חלקות 170, 171 ו-172 והמסומן בנספח מס' 8 יהא שטח עם זיקת הנאה לציבור לדיירי חלקות מס' 170, 171 ו-172.
- ביצוע פיתוח השטח כאמור, יהא בכפוף לאמור בסעיף 2 קטן לעיל.
5. השטחים המסומנים בתשריט בקוים ניצבים ומקבילים שתי וערב הם שטחי תניה עם זיקת הנאה לציבור, ללא מיגבלת זמן ושימוש ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ראשון בשטח כל חלקה וכתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח חלקה מס' 173 הוא הריסת התוספת הקיימת בחצר והמותחמת בתשריט בקו צהוב.
- ראה סעיף 12 להלן.
7. תנאי למתן היתר בניה לחלקות 181 ו-180 הוא אישור תכנית חלוקה לצרכי רישום כאמור בסעיף 15 להלן.
8. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בכל אחת מחלקות הבניה בכלולות בתכנית יעתקו במידת הצורך המתקנים המשותפים הקיימים על גגות הבנינים הקיימים אל גגות הבנינים החדשים, ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה בכל חלקה ועל חשבונם.
- (יג) הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלכך שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

השטח המצוי בחוץ תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.

10. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

- (א) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה.
(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשובנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתבננה בשטח.
(ג) החניה תהיה על קרקעית ובהתאם למפורט בנספחים מס' 8, 9, 10.
(ד) לא תהא כל זיקה פרטית למקומות החניה, כאמור.
(ה) כיצוע החניה יהא בכפוף לאמור בסעיף 9 (יב) 1 לעיל.

11. חניה:

- המבנה והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה.
הריסת המבנה המיועד להריסה בחלקה מס' 173 תהא בכפוף לאמור בסעיף 9 (יב) 6 לעיל.
הריסת הגדרות המיועדות להריסה תהא כחלק בלתי נפרד מביצוע החניות כאמור בסעיף 9 (יב) 1 לעיל.

12. מבנה וגדר להריסה:

- תווי הדרכים רותכן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
(ג) ראה סעיפים 12, 9 (יב) 1 ו-9 (יב) 5 לעיל.

13. דרכים:

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התיכנון והבניה חשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכח מבנה, גדר וחפץ.

14. הפקעה:

- מיד עם אישור חכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לכצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. כצוע 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 בתחומת 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 תתעוררנה שאלות נוספות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוסע כחול.

16. חלוקה חדשה:

17. תחנת טרנספורמציה: (א) השטח הצבוע כחשיט בצבע סגול מותחם בצבע סגול כהה הוא שטח להקמת תחנת טרנספורמציה כמתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לאישור רשויות התכנון.
(ב) לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצת חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, כמתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.
תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. אנסנות סלויזית בכל בנין תבוצע אנסנה מרכזית אחת כלכד ולא תותר הקמתה ורדיו: של אנסנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש: (א) כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני סגון אישור מהנדס העיר.

20. היסל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היסל השבחה כמתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היסל השבחה המגיע אותה שעה כשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום כמתאם להוראות החוק.

21. התשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם כלכד, אח כל עבודות התשתית לרבות קו כיוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית 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 אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו כלכד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תח קרקעי לרבות קו מים, קו כיוב, קו חשמל, כבל סלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין כשטח
המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

מישאל

חב' להפקה ולבניה בע"מ
אליהו מני 4 טל: 02-243232

J. S. 22/11
⊕

.....חתימת בעלי הקרקע.
יעקב מישאל, רח' רמת הגולן 55 י-ם, טל. 811031
זמירה כביוף, רח' שבי ציון 26 מבשרת ציון ת.ז. 7243053 סל. 344722
משה סמיר, רח' שושנה 17 מבשרת ציון ת.ז. 7243054 סל. 346374
פרחיה מישאל, מצפה יריחו 158 ת.ז. 55341507 סל. 354020
כרסל מישאל, מצפה יריחו 158 ת.ז. 40194821
סוריה מישאל, מצפה יריחו 158 ת.ז. 36592293

Mei
כ"א
מ.א.י.כ

.....חתימת מגישי התכנית.
יעקב מישאל, רח' רמת הגולן 55 י-ם, טל. 811031

.....חתימת המתכנן.
יעקב מישאל, רח' רמת הגולן 55 י-ם, ת.ז. 5083510, רשיון מס' 20835

תאריך: 29.8.94.....

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965

מפקדת תכנית מס. 107/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5/4/94 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 107/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5/4/94 להפקיד את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית