



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6632

שינוי 28/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6632 שינוי 28/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 645 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' קוממיות, שטח בפינת רח' קרן היסוד, סוקולוב מס' 16, ירושלים גוש 30027 חלקה 37.

שטח בין קואורדינטות אורך 220875 ל- 220950
לבין קואורדינטות רוחב 631150 ל- 631200
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
 - (ב) קביעת הוראות בדבר הריסת הבנין הקיים בשטח והקמת בנין חדש במקומו, בהתאם לנספח בינוי.
 - (ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 4 קומות ל- 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.
 - (ד) קביעת השימושים המותרים בבנין למסחר בקומת הקרקע ובקומה א', ולמגורים בכל הקומות העל קרקעיות.
 - (ה) שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים, לרבות קו בנין אפס לקומות החנייה.
 - (ו) הגדלת שטחי הבנייה המירביים ל- 2,408 מ"ר, מתוכם 1,280 מ"ר שטחים עיקריים.
 - (ז) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.
 - (ח) קביעת מס' יח"ד המירבי ל- 10 יח"ד.

6632

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2155 וההוראות שבתכנית מס' 6632 זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים בצבע שחור ברקע, הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים, לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
(א) נספח מס' 1 (תכנית הבינוי) הינו נספח מנחה בלבד, למעט גובה המבנה, מס' קומותיו מעל הכניסה הקובעת וקווי הבניין, ולמעט הנושאים המפורטים בסעיף 9 (') 8 (תנאים למתן היתר).

- (ב) תותר הריסת הבניין הקיים בשטח התכנית והקמת בניין חדש במקומו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבנייה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניית קומות החנייה.
- (ג) השימושים המותרים בשטח הם מסחר בקומת הקרקע ובקומה א' ומגורים בכל הקומות העל קרקעיות.
- (ד) מס' הקומות המירבי יהא 6 קומות מעל 3 קומות חנייה תת קרקעיות. גובה הבנייה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- (ה) שטחי הבנייה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שרות	שטחים עיקריים (במ"ר)		מגורים ומסחר	מעל הכניסה הקובעת
		סה"כ שטחים עיקריים	סה"כ שטחים עיקריים		
1,525	245	1,280	1,280	1,280	מעל הכניסה הקובעת
883	883	-----	-----	-----	מתחת לכניסה הקובעת
2,408	1,128	1,280	1,280	1,280	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- (ו) מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית יהא 10 יחידות דיור.
- (ז) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- (ח) לא תותרנה מרפסות בשטח התכנית.

- (ט) כחלק בלתי נפרד מפיתוח השטח, יגוננו השטחים הפתוחים שמסביב הבניין, בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם, בתיאום עם המח' לשיפור פני העיר.
- (י) **תנאים למתן היתר בנייה בשטח:**
1. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לחנייה הנדרשת בשטח התכנית ולהסדרי הכניסה אליה וממנה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור המח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים בעירית ירושלים.
 2. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף קירות תמך וגדרות, מפלסים וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר.
 3. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בפיקוח האגף לשיפור פני העיר. השלמת ביצוע הפיתוח תהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח.
 3. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות המים, הביוב והניקוז המתוכננות לבניין וחיבורן למערכת המים הביוב והניקוז העירונית הקיימות בסמוך, לאישור חברת הגיחון, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בהיטלי ביוב כחוק.
 4. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות בעירית ירושלים.
 5. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון הנדרש בשטח.
 6. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לתברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.
 7. תנאי למתן היתר חפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. במידה שיתקלו בשטח עתיקות, מגישי הבקשה להיתר מתחייבים להפסיק מייד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות, לשם קבלת הנחיות להמשך העבודות במקום.
 8. תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום התכנון האדריכלי עם מחלקת מהנדס העיר בעניינים כדלהלן: עיצוב החזיתות – פתחים, פרטי גמר וכו', ותכניות פיתוח השטח.
- (י"א) הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייה בשלבים.
- (י"ב) לא יבוצע שילוט על קירות הבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

10. חנייה פרטית:

- (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית, הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח.
- (ב) החנייה תהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ג) תכנון החנייה יהא בכפוף לאמור בסעיף 9 (ט) 1 לעיל.
- (ד) תקן החנייה יקבע לעת מתן היתר הבנייה בשטח.
- (ה) תותר תוספת שטחים בגין דרישה לחנייה מעבר לכלול במסמכי תכנית, וע"פ תקנה 9 (ז') לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

11. **בנין גדר ומדרגות להריסה:**
הבניין הגדרות והמדרגות המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.
12. **ד ר כ י מ:**
תוואי הדרך רוחבה והרחבתה יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ו/או מאושרת.
13. **ה פ ק ע ה:**
השטחים המיועדים לצורכי ציבור, מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
14. **תחנת שנאים:**
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. **קולטי שמש על הגג:**
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
17. **היטל השבחה:**
(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
18. **ת ש ת י ת:**
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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית 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 באותו שטח.
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בנייה
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

6632

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

בנייני דוד בע"מ, קרן היסוד 38, ירושלים טל. 02-6286690

בנייני דוד בע"מ
Dag Building
80 LTD.

חתימת המתכנן:

אדריכל דן יזרעאלי, שלומציון המלכה 4, ירושלים ת.ז. 01129139 רשיון מס' 8460, טל. 02-6231323

דן יזרעאלי - אדריכלים ומתכננים
שלומציון המלכה 4 ירושלים 94148
טל. 02-6231323, פקס 02-6240787

7.2.2005

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
6632 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 103
סמנכ"ל תכנון
הו"ד הועדה