

מחוז ירושלים  
מרתב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 8069  
שינוי מס' 01/02 לתוכנית מס' 2783 א'  
( שינוי תכנית מתאר מקומית )

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8069  
שינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 2783 א'  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
( להלן : התכנית )

2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),  
וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:250  
( להלן : נספח מס' 1 ).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3 גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4 שטח התכנית:

כ - 8965 מ"ר .

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכונת ראס אל - עמוד.  
גוש : 29987  
חלקי חלקות : 66, 70, 75, 76, 77, 78, 86, 87, 88, 137,  
מגרש 7 ע"פ תכנית 2783 א'

שטח בין קואורדינטות אורך 222700 ל- 222840  
לבין קואורדינטות רוחב 630620 ל- 630810

בכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט הקו הכחול.

6 מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך משולבת.
- ב. קביעת בינוי לבניית מבנה חדש וביתן לשומר לבית הספר הקיים, בשטח המיועד לבנייני ציבור, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
- ד. קביעת שטחי בניה מירביים למבנה החדש ל - 2669.45 מ"ר.
- ה. קביעת מס' הקומות המירבי לבניין כאמור ל - 3 קומות.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין בניין וגדר להריסה.
- ח. קביעת הוראות לפיתוח הדרך המשולבת, לרבות ביצוע מקומות חניה בתחומו.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2783 א' וההוראות שבתכנית מס' 8069 זו.

8 הוראות התכנית:

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

9 שטח לבנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2783 א' לגבי שטח לבנייני ציבור, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר בניית מבנה נוסף וכן ביתן לשומר עבור בית הספר הקיים בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. נספח הבינוי הינו מנחה. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת מס' הקומות המירבי.

ג. שטחי הבניה המירביים הם למבנה החדש 2669.45 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
—	686.35	686.35	—	13.88	13.88	—	700.23	700.23	מתחת למפלס 0.00
—	1963.55	1963.55	—	5.67	5.67	—	1969.22	1969.22	מפלס 0.00 ומעליו
—	2649.90	2649.90	—	19.55	19.55	—	2669.45	2669.45	סה"כ

הערות לטבלה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין החדש ומעטפת ביתן השומר ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד. מס' הקומות המירבי של הבניין החדש יהא 3 קומות ושל ביתן השומר קומה אחת. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ו. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצונים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ 1980.

ז. תנאים למתן היתר בשטח:

1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

- (2) תאום עם חברת החשמל .
- (3) תאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה ע"י ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר.
- (4) עם הגשת הבקשה להיתר בניה יחויב מגיש הבקשה להיתר בתשלום היטלי ביוב כחוק.  
מגיש הבקשה להיתר יגיש תכנון מפורט לחיבור הבניין למערכת הביוב העירונית לאישור, מחלקת הביוב, ובהתאם להנחיותיה.  
חברת הגיחון תבנה קו ביוב עירוני עד סמוך לגבול המגרש.  
מגיש הבקשה להיתר יבצע את החיבור כולל כל התיקונים הדרושים על חשבונו בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב.
- (5) תיאום עם שירותי הכבאות והצלה לשם הבטחת ביצוע הנושאים הבאים :
- (א) לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה מהכביש התחתון עם שער יציאת חירום.
- (ב) רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, ורוחבו של פרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג'.
- (ג) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעלית וכ"ו אל גג הבניין וגישה נוחה.
- (ד) מערכות האנרגיה של הבניין יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכ"ו"ב.
- (ה) התכנון המפורט יתואם ויאושר ע"י שירותי הכבאות בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש, חשמל וכ"ו"ב.
- (ו) כמות בריזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שירותי כבאות.
- (6) תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר אופן פיתוח הדרך המשולבת שבתחום התכנית לרבות החנייה הציבורית בתחומה. ראה סעיף 13 להלן.  
תנאי למתן היתר הבניה בשטח לבניני ציבור בתכנית יהא ביצוע מגרש החניה, בתיאום ובפיקוח מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר.
- (7) תאום עם מח' הגנות בדבר עצים לעקירה ראה סעיף 11 להלן.

#### 10 חניה:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. ראה סעיף 9.ז.6 לעיל.

#### 11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

12. עצים לעקירה:

העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

13. מבנה וגדר להריסה:

הבניין והגדרות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

14. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שתי וערב שחורים הוא שטח לדרך משולבת. בתחום שטח זה יובטח מעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב ויבוצעו מקומות חנייה ציבוריים כמפורט בנספח מס' 1. ראה סעיף 9.2.6 לעיל.

15. הפקעה:

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

16. גבית הוצאות התכנית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבניה שבתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות ביצוע מדידות החלוקה החדשה.  
ב. בעלי הזכויות שבמגרשים שבתכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום).

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת תווית דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות טלביזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה בקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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 (להל"ן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים ואביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 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.

**עיריית ירושלים**

חממונה על נכסי העירייה מאשר:  
 חתימתו על התכנית היא כבעלי שטחים  
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

חתימה

26.1.05  
 תאריך

חתימת בעלי הקרקע:

1.  
 עיריית ירושלים, כיכר ספרא 1 ירושלים  
 טל: 02 - 6279671

2.  
 מחמוד מוחמד אסמעיל אלעבסי  
 סילוואן.

עלי מוחמד איסמעיל אלעבסי

3. בלתי ידועים

אדרי' עודד לילינטל  
 מנהל מחלקה לתכנון מבנים  
 אגף מבני ציבור

חתימת מגישי התכנית:

המחלקה לתכנון מבנים  
 עיריית ירושלים, כיכר ספרא 1 ירושלים  
 טל: 02 - 6279671

חיים שחר אדריכלים בע"מ  
 513401141-פ.ח

חתימת המתכנן:  
 חיים שחר אדריכלים בע"מ, רח' החלוץ 18, ירושלים 96261.  
 טל: 02 - 6528316

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 8009  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה  
 תאריך: 12.1.05  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הוועדה