

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר 6086
שינוי מס' 62/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מספר 6086 שינוי מס' 62/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט) ושני גליונות של בינוי ופיתוח אופייניים כמפורט להלן:
א. גליון אחד של בינוי ומפלסים הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
ב. גליון אחד של חתכים וחזיתות הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:

3.140 דונם.
5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רוממה, שטח בין הרחובות ירמיהו, הארגמן ואהליאב. גוש 30236 חלקה 32.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לתחנת טרנספורמציה, לשטח פתוח ציבורי ולדרך.
 - ב. קביעת בינוי להקמת שני בנייני מגורים חדשים בשטח התכנית, בהתאם לנספח בינוי.

- ג. קביעת מספר הקומות המירבי לבניינים כאמור ל- 8 קומות.
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח המגרש המיועד למגורים ל- 15,150 מ"ר מתוכם 7,150 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לרבות קווי בנין אפס תת-קרקעיים.
- ו. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית ל- 60 יחידות דיור.
- ז. קביעת הוראות להקמת חניה תת-קרקעית, המשותפת לשני הבניינים החדשים, כאמור.
- ח. קביעת הוראות להקמת גן ילדים בשטח בנין מגורים המוצע בתכנית.
- ט. קביעת הוראות להקמת תחנת טרנספורמציה בשטח התכנית.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית ושלבים לביצוע הבניה בשטח.
- יא. הרחבת דרך ציבורית (רחוב ירמיהו).
- יב. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

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' 2267 וההוראות שבתכנית מספר 6086 ז.

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 כחול עם קוים שחורים אלכסוניים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שבתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. נספחי הבינוי הינם אופייניים בלבד ואינם מחייבים, למעט מספר הקומות, גובה המבנים וקווי הבנין.
- ב. תותר הקמת שני בנייני מגורים צמודים המסומנים באותיות א' ו- ב', בהתאם למפורט בנספחים מס' 2,1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.
- ג. מספר הקומות המירבי מעל מפלס רח' ירמיהו לא יעלה על 8 קומות, למעט מתקנים טכניים על הגג.
- מספר הקומות המירבי מעל מפלס רח' הארגמן לא יעלה על 7 קומות, למעט מתקנים טכניים על הגג.

- ד. מספר יחידות הדיור המירבי בשטח יהא 60 יחידות דיור.
יותר שילוב של משרדים במקום מגורים בקומת הקרקע ובקומה ראשונה בבנין מספר ב' שבתכנית (הבנין הדרומי).
כמו כן בשטח התכנית יבנה ויפעל גן ילדים עירוני בכפוף למפורט בסעיף ז' להלן.
- ה. גובה הבניה המירבי יהיה כמפורט בנספחים מס' 1,2.
תותר סטייה של עד +1.0 מטר מהמצויין בנספחים מס' 1,2, כאמור, לעת מתן היתר בניה.
- ו. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מספר בנין	מפלס	שימוש	שימושים עיקריים במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
א	מתחת מפלס ה-0.00	חניה, שרותים	-----	4,600	4,600
	מעל מפלס ה-0.00	מגורים	4,690	700	5,390
	סה"כ		4,690	5,300	9,990
ב	מתחת מפלס ה-0.00	חניה, שרותים	-----	2,100	2,100
	מעל מפלס ה-0.00	מגורים גן ילדים	2,330 130	585 15	2,915 145
	סה"כ		2,460	2,700	5,160
	סה"כ		7,150	8,000	15,150

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה. שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- ז. בשטח קומת הקרקע שבבנין מס' ב' יבנה גן ילדים ותוצמד לו חצר פתוחה, כמפורט בנספחים מס' 1,2.
שטח גן הילדים לא יקטן מ-130 מ"ר ויבנה בהתאם לתקנים הנהוגים במשרד החינוך.
גן הילדים והחצר הצמודה לו יבנו ויפותחו ע"י מגישי הבקשה להיתר להקמת בנין המגורים ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהקמת בנין המגורים.
בנית גן הילדים ופיתוח החצר הצמודה לו יעשו בתיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ובפיקוחה.
גן הילדים והחצר הצמודה לו יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין המגורים.
הבעלות על גן הילדים והחצר הצמודה לו, אחזקתם וניהולם יהיו בידי עיריית ירושלים בלבד.

- ת. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
ט. הוראות בניה נוספות:
1. לא תותר הקמת שנואי במרחק שיפחת מ- 5 מ' ממגורים או משימושים רגישים.
 2. לא יותר שימוש בסולר או בעצים כמקור אנרגיה, אלא בחשמל או בגז.
 3. מרפסות סוכה יתוכננו מראש לכל הדירות.
- יותר הקמת מרפסות זיז לסוכה, לא מקורות, בתחום קווי הבנין ברוחב שלא יעלה 1.8 מטר.
- י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות תכנון הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, תוך התקשורתן לבניה המוצעת בשטח התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור אגף הדרכים.
ביצוע התכנון המפורט, כאמור, לרבות ביצוע תשתיות תת קרקעיות ועיליות והרחבת הדרכים, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח התכנית ויבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים.
לא ינתן טופס 4 עד להשלמת ביצוע העבודות, עפ"י התכנון המפורט, כאמור, לשביעות רצון אגף הדרכים.
ראה סעיף 12 להלן.
 2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, והסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור האגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ביצוע החניון בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה.
ראה סעיף 11 להלן.
 3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח כל השטחים שבתחום התכנית לרבות פיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתכנית, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, פירוט תשתיות, ריצוף, ריהוט רחוב, מערכת השקייה, גדרות וקירות תמך, מתקני גן, חומרי בניה וכדומה, הכל בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
ביצוע הפיתוח בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, לרבות פיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתכנית ולרבות נטיעות עצים בוגרים לאורך הרחובות הגובלים בשטח המגרש למגורים והתקנת מערכות השקייה בהם, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, בתיאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.
תנאי למתן טופס 4 הוא השלמת ביצוע הפיתוח, כאמור, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
ראה סעיף 10 להלן.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:
 - תכנון וביצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מקומות הבנינים.
 - ציוד החניון וקומות המגורים במערכות גילוי וכיבוי אוטומטיים באמצעות מתזים.
 - קביעת הוראות להפעלה מבוקרת של החניון ותחזוקתו.
 - תכנון וביצוע דרכי מילוט בקומת החניה אל חדרי המדרגות ופתחי יציאה ויציאת החירום.
 - תכנון שילוט לצרכי מילוט מהחניון.
 - תיאום מערכות האנרגיה של הבנין עם הגורמים המתאימים.
 - הכנת תכנית בטיחותית.
 - תכנון והקמת מחיצות אש.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר איסוף ופינוי האשפה מהשטח בכפוף להוראות הבאות:
 פינוי האשפה של המגורים תהא באמצעות מכולת אשפה היפוך דחס. לכל 30 יח"ד יתוכנן מתקן אשפה עבור מכולת אשפה היפוך דחס. מיקום המכולות יקבע לעת מתן היתר הבניה ע"י אגף התברואה. יש לקחת בחשבון את רדיוס הסיבוב של מכוונות האשפה המפנות את המכולות.
6. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים שמוצע בתחום תחנת השנאים. ראה סעיף 15 להלן.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים העירונית.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:
 - הכנת חוות דעת אקוסטית לעניין השפעת הכבישים המקיפים את מגרש המגורים על בנייני המגורים המוצעים בתכנית.
 - אישור פתרון להצנעת מזגנים מפוצלים.
 - הצגת מפרט למניעת גז ראדון לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
 - קבלת הוראות נוספות מהמחלקה לאיכות הסביבה לעניין תנאים למתן היתר בניה וחפירה והוראות לביצוע החפירה והבניה בשטח.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף הביוב בדבר תכנון וביצוע תחזוקת מערכות הביוב והניקוז שקיימות ומתוכננות בשטח התכנית, בהתאם לכל הדרישות וההנחיות של אגף הביוב.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת התחייבות משפטית ממגישי הבקשה להיתר, המבטיחה ביצוע כל המפורט בסעיף קטן (ז) לעיל.
 כתב ההתחייבות כאמור יתואם ויאושד ע"י היועץ המשפטי לעיריה.

יא. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור כמעבר להולכי רגל. ביצועו ואחזקתו יהיו על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר.

10. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטח ציבורי פתוח וכן ההוראות הבאות:

- (א) תכנון פיתוח השטח הציבורי הפתוח וביצוע הפיתוח יהיו בכפוף למפורט בסעיף קטן 9(ז)3 לעיל.
- (ב) מודגש בזאת כי אחזקת השטח הציבורי הפתוח תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

11. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים הקיימים ולבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. החניה תהא תת-קרקעית, בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובהתאם ובתחום קווי הבנין המסומן בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום. מספר מקומות החניה המסומנים איננו סופי.
- ג. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת אישור היתר הבניה.
- ד. ראה סעיף 9(ז)2 לעיל.
- ה. הכניסה לחניון התת-קרקעי תהיה מרחוב הארגמן ובתחומי אזור מגורים 2 מיוחד בלבד.

12. דרכים:

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט:
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת או הרחבת דרך.
- ג. ראה סעיף 9(ז)1 ו-3 לעיל.
- ד. שטחי הדרכים יפותחו באופן שתתאפשרנה פעולות טיאוט בתחומם לנוחיות האגף לתברואה בעיריה. לצורך כך יש להמנע מתכנון וביצוע מכשולים בתחום הדרכים, יש לתכנן מדרכות מונמכות וברוחבים מתאימים ולשתול עצים ולרצף באופן שלא יפריעו לטיאוט הדרכים.

13. מבנים להריסה:

המבנים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה והרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה או לפני העברת שטחים על שם העיריה, בזמן המוקדם שביניהם.

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

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול הוא שטח להקמת תחנת טרנספורמציה בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
 (א) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 (ב) ראה סעיף 9(ו)6 לעיל.
 (ג) חדר השנאים יתוכנן כחלק בלתי נפרד ממערך המבנים.

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק בלתי נפרד מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה, אם מגיע, בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע, אם מגיע, 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 (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 וכי"ב הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
 ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהא תנאי למתן טופס 4.

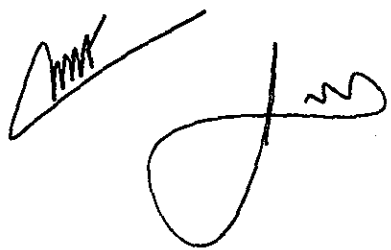
אין לנו תכנית קצת יותר לסיכוי בלתי סופי שהתקן המוגדר כ-
 רישיון התכנון המוגדר, תכנון אולם לסיכוי תכנון בלב
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליהנות מהכנית או לטען בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל זמן שהתקן המוגדר הוא כפי שצוין בהחלטות
 בגינו, ואין החלטתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות כוספכת, לפי כל הודעה ופני כל זמן.
 למען הטר ספק מוגהר בזה כי אם נפשה או ייפשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הלולו בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או
 27-07-2000

הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
 הפרתו על ידי טרש לאתנו על פני זכויות פלשה בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העולה לנו פתח הסכם כאמור ועל כל דיון
 שפן תוציאונו גילתה אך ורק בנקודת לבטל התכנית.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
 רחוב יפו 226
 ירושלים
 טלפון: 02-5138838



חתימת מגישי התכנית:

רשות השידור
 רח' יפו 161
 ירושלים
 טלפון: 02-5015555

חתימת המתכנן:

המרכז הירושלמי לאיכות הסביבה האורבנית
 רחוב בן יהודה 10
 ירושלים
 טלפון: 02-6258668

מ.א.ה. בע"מ
 המחוז הירושלמי
 לאיכות הסביבה האורבנית
 בן יהודה 10, ירושלים 94622

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6086
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 3101 ביום 13.2.01
 סמל כ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 6086
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 תאריך: 12.07.2000 ישיבה מס' 4100 ביום 13.2.01
 יו"ר הועדה