

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 6320

שינוי 14/99 לתכנית עמ' 9 (תכנית המתאר לעיר העתיקה וסביבתה)  
שינוי 1/99 לתכנית מס' עמ' /16 ג'  
שינוי 1/99 לתכנית מס' 3629  
ושינוי 1/99 לתכנית מס' 3533  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6320  
שינוי 14/99 לתכנית המתאר עמ' 9 (לעיר העתיקה וסביבתה)  
שינוי 1/99 לתכנית מס' עמ' /16 ג'  
שינוי 1/99 לתכנית מס' 3629  
ושינוי 1/99 לתכנית מס' 3533  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב.  
(להלן: הוראות התכנית).  
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500.  
(להלן: התשריט).  
1- 2 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:  
(א) גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:500.  
(להלן: נספח מס' 1).  
(ב) גיליון אחד של תכנית קומה טיפוסית, חתכים וחיתות, הערוך בק.מ. 1:250.  
(להלן: נספח מס' 2).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 11.5 דונם.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכונת ואדי ג'וז. שטח מזרזום מערב לקריית האוניברסיטה בהר הצופים.

גוש: 29997

חלק מחלקות: 1, 10, 11, 88

גוש: 29998

חלק מחלקות: 14, 16, וחלקי דרכים.

שטח בין קואורדינטות אורך 222750 ל- 222900

לבין קואורדינטות רוחב 633370 ל- 633165

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית:**

(א) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 4 לשטח לבנין ציבורי לדרך משולבת ולשטח לתחנת טרנספורמציה.

2. שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך משולבת.

(ב) קביעת בנוי להקמת בנין מגורים חדש באזור המגורים שבתכנית, בהתאם לנספחי בנוי.

(ג) קביעת מס' הקומות המרבי להקמת הבנין כאמור לשתי קומות מעל קומת מרתף.

(ד) קביעת שטחי הבנייה המירביים בשטח המגורים ל- 1,106 מ"ר, מתוכם 1,024 מ"ר שטחים עיקריים.

(ה) קביעת קווי בנין מירביים להקמת בנין המגורים, כאמור.

(ו) קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בבניין ל- 6 יחידות דיור.

(ז) קביעת הוראות בנוי, הוראות למניעת מטרדי רעש, ותנאים למתן היתר בניה בשטח המגורים, כאמור.

(ח) קביעת תנואי לדרך משולבת והוראות לביצועה.

(ט) קביעת הוראות לפיתוח השטחים שבתחום התכנית.

(י) קביעת הוראות להקמת תחנת טרנספורמציה בשטח התכנית.

**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 שבתכניות מס' עמ'16/ג', 3629, וההוראות שבתכנית

מס' 6320.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקראה שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה הוא אזור מגורים 4 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 4, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת בנין מגורים חדש בשטח זה, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבנייה המרביים הם 1,106 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטח עיקריים (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
1,024	---	1,024	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
82	82	---	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1,106	82	1,024	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ג) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא שתי קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 6 יחידות דיור.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת, אסורה.

(ו) שלבי ביצוע:

1. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייתו בשלבים.

2. מודגש בזאת כי לא תותר הוצאת היתר בניה לבנין המגורים אלא לאחר ביצוע בפועל של הדרך המשולבת שבתחום התכנית ושמהווה דרך גישה לחלקת המגורים. ראה סעיף 13 להלן.

(ז) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. לא יינתן היתר בניה בשטח המגורים שתכנית אלא לאחר ביצוע בפועל של הדרך המשולבת שבתכנית שמהווה את דרך הגישה לאזור המגורים, לרבות חיבורה לרח' בניי אומיה, להנחת דעת עיריית ירושלים. הוראות לתכנון וביצוע הדרך המשולבת - ראה סעיף 13 להלן.

2. תנאי למתן היתר בניה להקמת בנין המגורים הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון החניה הנדרש בשטח לאישור המח' להסדרי תנועה. ביצוע בפועל של החניה כאמור יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ותנאי למתן טופס 4 לבנין המגורים.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט למערכת המים המתוכננת לבנין וחיבורה למערכת המים העירונית, לאישור מח' המים.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב והניקוז המתוכננת לבנין וחיבורה למערכות הביוב והניקוז העירוניות, לאישור מח' הביוב. ביצוע התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל השבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הבזק.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה על מנת להבטיח ביצוע המפורט להלן:
- א. ראה סעיף קטן (ח) להלן.
- ב. קבלה וביצוע הנחיות למניעת מפגעים בזמן עבודות הקמת בנין המגורים.
- ג. מקור האנרגיה בבנין לחימום ולהסקה יהא גז או/וחשמל.
- ד. פינוי עודפי עפר ופסולת בנין לאתר המאושר ע"י האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
- ה. ביצוע הבניה באופן שתימנע חדירת גז ראדון.
9. תיאום עם רשות העתיקות.
- (ח) הוראות בנוי למניעת מטרדי רעש מכביש הר הצופים שמצפון מזרח לבנין המגורים:
1. כחלק בלתי נפרד מהקמת בנין המגורים או כתנאי להקמתו, יבוצע קיר אקוסטי בגבהים שבין 2 ל- 2.5 מ' באורך כולל של 100 מ' לאורך גבולו הצפון מזרחי של מגרש המגורים, כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2. ביצוע הקיר האקוסטי יתוכנן ויבוצע בהתאם למפורט בהיתר בניה מס' 98/967.
2. כחלק בלתי נפרד מהקמת בנין המגורים יבוצע טיפול אקוסטי בחיתות הבנין בהתאם להוראות הבאות:
- א. יבוצע טיפול אקוסטי בחיתות הצפונית המערבית והמזרחית, בפתחי החדרים הרגישים (סלון, שינה, עבודה)
- ב. יתוכננו ויבוצעו חלונות לפתיחה רגילה (פרופיל ציר) ולא חלונות גרירה. מומלץ בתכנון הוטריונות להקטין את מס' הכנפים ולשלב בהן חלקים קבועים.
- ג. מומלץ זיגוג שכבתי בפתחי החדרים הרגישים כאמור.
- ד. בין המשקוף למסגרת החלון יבוצע פס איטום מנאופרן. בוטריונות יותקן סנפיד גבוה. הסגירה תהיה בלחץ ותבטיח איטום מירבי.
- ה. מומלץ ביצוע משקופים עוורים שימולאו בבטון.

- ו. מומלץ להימנע מתריסי גלילה.
- ז. תבוצע הכנה למערכת מיזוג אוויר על מנת לאפשר שהייה בפתחים סגורים.
- ח. מומלץ לשלב אלמנטים ארכיטקטוניים בבניה אשר יתרמו להקטנת הרעש כמו מעקות אטומים במרפסות, גדר אטומה סביב החצר וכדומה.
- ט. הבניה תעשה תחת פיקוח של יועץ אקוסטי ויועץ אלומיניום.

## 10. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' עמ' /16 ג' לגבי שטח לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

(א) בשטח זה יבוצעו עבודות פיתוח, ע"י מגישי התכנית, לרבות ביצוע חפירה ופילוס הקרקע, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

(ב) הוראות הבינוי בשטח המגרש יהיו כמפורט בתכנית מס' עמ' 16 / ג', לרבות קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תנאים למתן היתר חפירה ובניה בשטח:

1. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
2. תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים בדבר פינוי עודפי העפר לאתר המאוסר ע"י האגף לשיפור פני העיר.

## 11. שטח פתוח ציבורי

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות הבאות:

(א) בשטחים אלה יבוצעו עבודות פיתוח ע"י מגישי התכנית לרבות ביצוע חפירה ופילוס הקרקע, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

(ב) תנאים למתן היתר חפירה/בניה בשטח:

1. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
2. תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי העפר לאתר המאוסר ע"י האגף לשיפור פני העיר.
3. תיאום עם חברת החשמל בדבר התקנת צנרת תשתית של חברת חשמל לאורך קירות התמך שלאורך כביש הר הצופים שסמוך לתכנית.
4. תיאום עם מח' המים ומח' הביוב והניקוז בעיריית ירושלים.

**12. חנייה פרטית:**

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ג) ראה סעיף 9(10) 2 לעיל.

**13. דרכים:**

- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים שתי וערב ברקע הוא שטח של דרך משולבת.
- (ב) תכנון הדרך יהא כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2.
- (ג) לאורך הדרך המשולבת ינטעו עצים בוגרים ותותקן מערכת השקיה ומונה מים. כמו כן יוצבו ספסלי ישיבה לאורך הדרך.
- (ד) ביצוע הדרך המשולבת ועבודות התשתית והפיתוח בתחומה יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- (ה) תנאים למתן היתר בניה לביצוע הדרך המשולבת:
1. הגשת תכנון מפורט של הדרך וחיבור לדרך קיימת לאישור מח' הדרכים.
  2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח הדרך לאישור המח' לשיפור פני העיר ובהתאם לאמור בסעיף קטן (ג) לעיל.
  3. הגשת תכנון מפורט של הדרך המשולבת לאישור מח' הביוב והניקוז בעיריית ירושלים באופן שיובטח שמירב הנגר כתוצאה מהגשמים ישאר בתחום גבולות התכנית ובאופן שתובטח העתקת קו ביוב עירוני הקיים בשטח לתואי חילופי.
  4. הגשת תכנון מפורט של הדרך המשולבת לאישור מח' המים תוך העתקת קו מים קיים בשטח לתואי חילופי.
  5. תיאום עם חברת החשמל.

**14. הפקעה:**

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

**15. תחנת שנאים:**

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח להקמת תחנות טרנספורמציה.  
 (ב) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  
 (ג) תחנת הטרנספורמציה תוקם ע"י חקת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

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

**17. 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.

**18. היטל השבחה:**

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

**19. תשתית:**

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 בנייה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

ח ת י מ ו ת

חתימת בעלי הקרקע:

080172307	חתימה:	1. פאטמה מוסא נירוך
080299076	חתימה:	2. עבד אלוהאב מוחמד נירוך
080642671	חתימה:	3. סלאח מוחמד נירוך
02323775	חתימה:	4. חמדי עבד אלווהאב נירוך
080709009	חתימה:	5. דיאב מוחמד נירוך

כולם ע"י עו"ד מאגד גאניים, מרחוב עלי אבן אבי טאלב 9 ירושלים 95913

יהונתן לוירר  
הממונה על נכסי העירייה

חתימת מגישי התכנית:

עיריית ירושלים

מחלקת נכסים

ככר ספרא 1

טל: 02-6296666

חתימת המתכנן:

יונתן שילוני - אדריכל

רשיון מס' 17165

רח' חזקיהו המלך 30 ירושלים

טל: 02-5634792

תאריך:

21.3.2002

משרד הפנים מחוז ירושלים  
0220 אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 5102 ביום 20.2.02  
סמנכ"ל תכנון י"ר הועדה