

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 8363

שינוי מספר 04 / לתכנית מספר 2952 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 8363 שינוי מספר 04 / לתכנית מספר 2952 א' התכנית כולל הוראות של תכנית המפורטת. (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).

גליון אחד של תכניות 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 בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 5,685 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גילה.

גוש פיסקלי 4 חלקה 5 ושטח לא מוסדר.

שטח בין קואורדינטות אורך 626/450 - 626/600

לבין קואורדינטות רוחב 218/900 - 219/000

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:

1. משטח פתוח פרטי לאזור מגורים מיוחד, ולשטח לבניני ציבור ולשטח פתוח ציבורי.
2. משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד.
3. מדרך קיימת או מאושרת ומשטח לדרך ו/או עיצוב נוף לאזור מגורים מיוחד, לשטח ציבורי פתוח ולשטח לבניני ציבור.

(ב) קביעת בינוי לבניית 7 בנינים חדשים, 6 בנינים מטיפוס 1 ובנין אחד מטיפוס 2 לשם יצירת 99 יח"ד חדשות ושטח בנוי לצורכי ציבור כ- 130 מ"ר לרבות קוי בנין, גובה בניה, שטחי בניה והוראות לפיתוח השטח.
הכל בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת הוראות בגין שטח עם זכות מעבר לציבור.

(ד) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ה) קביעת הוראות בגין עצים להעתקה, שימור ועקירה.

(ו) קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

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' 2952'א וההוראות שבתכנית מס' 8363 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסידוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות עליו ההוראות הקובעות בתוכנית זו.

- א. הבינוי והפיתוח להקמת המבנים בשטח יהיו כמפורט בנספח מס' 1.
מדגש כי הבינוי והפיתוח כאמור הינם מנחים בלבד ויקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבנין, ממגבלת שטחי הבניה המירביים ממגבלת מס' הקומות המירבי, ממגבלת גובה הבניה המידיב וממגבלת הסדרי התנועה בשטח.
- ב. תותר הקמת הבנינים בתחום קווי הבינויים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
בבניינים לכיוון מערב יש לשמור מרחק מינימלי של 4 מטר בין הקצה של המרפסת לגבול המגרש.
- ג. שטחי הבניה המירביים הם 17,200.0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

ס ה " כ (במ"ר)		שטחי שרות (במ"ר)		שטחים עקריים (במ"ר)				
סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע			
						למגורים		
						לשימוש		
						ציבורי		
12,350.0	12,350.0	3100.0	10.0	3090.0	9,250.0	120.0	9130.0	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
4,850.0	4,850.0	4850.0		4850.0	-			שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
17,200.0	17,200.0	7,950.0		7,950.0				ס ה " כ
					9250.0	120.0	9130.0	

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

- ד. מט' הקומות המירבי של בניינים בגושים A,B, יהא 7 קומות ובניינים בגוש C, 6 קומות מעל קומות חניה בהתאם לנספח הבינוי.
גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מט' 1. תותר סטייה 0.5 מ' מהגובה המסומן בנספח בינוי.
- ה. מט' יחידות הדיור המרבי יהא 99 יחידות דיור.
תידשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- מט' יחידות הדיור יהיה הוראה אדריכלית שכל סטייה ממנה תחשב סטייה נכרת.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
הבניה באבן נסודה חלקה שאינה מסותתת אסודה.
- ז. הבינוי התת קרקעי לא יעלה על 75% משטחי מגרשי המגורים, או לחילופין יתווסף לבקשה להיתר נספח ניקוז המנקז את מירב הנגר העילי ממגרשי המגורים לשצי"פ.
- ח. שלבי הביצוע:

1. בניית החניון תיעשה בהתאם לאמור בסעיף 12 להלן.
2. כל אחד מהבלוקים המורכבים ממספר מבנים יבנה בהינף אחד.

ט: שימוש ציבורי באזור מגורים מיוחד:

השטח התחום בתשריט בקו חום מוקטע הוא שטח שהשימוש בקומת קרקע של מבנה ובחצר יהא שימוש ציבורי למעון יום או לגן ילדים או לבריאות הציבור או חברה באמצעות עיריית ירושלים ללא כל תמורה לבעלי הקרקע.
שטח בינוי יהא לפחות 130 מ"ר (שטח עיקרי ועוד) ושטח החצר לא יפחת מ- 150 מ"ר.

י. תנאים למתן היתר בניה / הפירה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא אישור תוכנית האינסטלציה לבניה המוצעת.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לאישור האגף לתחבורה ושרותי הנדסה, התכנית תכלול: הסדרת צומת דוגה - פולצקי, הסדרת הגישות אל שטח המגורים (מר' דוגה ופולצקי) והסדרת החניה (ראה להלן סעיף 12).
ביצוע האמור לעיל כולל: סלילה של צומת הגישה והגישות למתחם מן הדרכים הגובלות יהא ע"י ועל חשבון מגיש התוכנית בתאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים לאישור האגף לשיפור פני העיר.
התוכנית תכלול: הצבת מתקני משחקים, פרטי צמחיה וגינון, דיהוט גן, נטיעה עקירה והעתקת עצים.
ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם באישור האגף לשיפור פני העיר.
בכל הנוגע לעקירה, העתקה ונטיעת עצים ינתן אישור מחלקת הגנות, כמו כן תחוייב עקירת העצים בתשלום אגרה כנדרש.
לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון עיריית ירושלים.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים לאורך הרחובות דוגה ופולצקי הגובלים במתחם נשוא התוכנית. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים (קוטר הגזע 3.5 אינצ') מלווים במערכת השקיה תת קרקעית וממוחשבים.
סוג העץ יקבע בתאום עם מחלקת הגנות, ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם באישור מחלקת הגנות.
לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל.

5. עם הגשת בקשות להיתרי בניה מגישי התוכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק. כל קווי הביוב והניקוח יתוכננו ויונחו לאורך הכבישים או לאורך השצ"פים. בכל מקום בו יהיה צורך בהנחת קווי ביוב או ניקוח ציבוריים, יובטחו מעברים עם זכות מעבר לתשתיות-ברוחב קתאים למעבר רכב להנחת קווים ולתחזוקה שוטפת. מגרשים בעלי אותו יעוד ו/או בעלי יעוד שונה שיתוכברו ביניהם עם חניון תת-קרקעי רצוף, יחשבו כנכס אחד שיקבל נקודת חיבור אחת בלבד. כל מבנה-שיבנה מתחת למפלס הכביש בנקודת התחברות יחובר בסניקה. המימון האחריות, הטיפול ותחזוקת מערכת הסניקה יחולו על מגישי התוכנית. מגישי התוכנית יגישו תוכניות חיבור הבנינים לרשת ביוב העירונית לאישור מוקדם ולאחר קבלתן יבצעו את החיבור על חשבונם בתאום ובפיקוח מח' הביוב. אין לתכנן ולהעביר קווי ביוב אן ניקוח עירוניים בתוך חניות תת-קרקעיות. קווי הניקוח יתוכננו ע"י מתכנני הכבישים ויאושרו ע"י חב' גיחון. לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם מהכבישים לאורך השטח, אלא יש לבנות קווי ניקוח שיובילו את מי הגשם עד לואדיות. מגיש התוכנית יחוייב בתשלום של 12% מערך התיעול לחב' גיחון. היתרי בניה ינתנו בתנאי שהתכנון יהיה כזה שמידב נגר הגשמים יישאר בתחום שטח התוכנית.
6. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התוכנית הוא חתימת מגישי התוכנית על כתב התחייבות בדבר תחזוקת מערכות הביוב והניקוח העירוניות והפרטיות שבתחום התכנית, והבטחת זכויות מקרקעין של חברת הגיחון, וכן חתימה על הסכם עקרונות להעתקת תשתיות ניקוח וביוב הכל כפי שיקבע ע"י חברת הגיחון.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת התחייבות משפטית וייפוי כח בלתי חוזר לטובת עיריית ירושלים ממגישי התכנית ועל חשבונם להנחת היועץ המשפטי לעיריה, המבטיחים ביצוע כל האמור בסעיף 9' לעיל.
8. תנאי למתן היתר-בניה הוא תיאום עם האגף לתכנון מבני ציבור בדבר תכנון וביצוע השטח הציבורי כאמור בסעיף 9' לעיל.
9. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר ליווי תיאום התכנון והעיצוב של הבנין עם מהנדס העיר בטרם הגשת היתר בניה.

יא) תנאי לאישור התכנית יהיה חתימת הסכם פיתוח עם עיריית ירושלים לרבות בדבר גן הילדים, השצ"פ, הדרך הקיימת ושטח השצ"פ שמדרום לרחוב פולוצקי.

יב) שטח עם זכות מעבר לציבור:

שטח המסומן בתשריט בקורים ירוקים אלכסוניים הוא שטח עם זכות מעבר לציבור בקומת קרקע. שטח המסומן בתשריט בקורים שחורים אלכסוניים הוא שטח עם זכות מעבר לציבור במפלס החניה וירשם על כך הערה בספרי מקרקעין.

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. שטח זה ירשם ע"ש עיריית ירושלים ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם. יש לערוך הסכם בין עיריית ירושלים לבין בעלי הקרקע בנושא תכנון ופיתוח שטח ציבורי פתוח שמדרום רח' דוגה (לפי נטפח פיתוח) על חשבונם של בעל הקרקע.

11 עתיקות:

- א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - אמת המים העליונה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 2279 מיום 17/12/76).
- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
- ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חתכי בדיקה לגילוי עתיקות לפני תחילת העבודות עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות. במקרה ויתגלו עתיקות יתכן שרשות העתיקות תדרוש חפירת הצלה.
- ד. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

12. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1. תותר לתכנן מחסנים במלל החניה.
- ג. החניה למגורים תבנה לכל מבנה בנפרד. על המבנה הראשון תוגש בקשה להיתר בניה תוטל החובה לבנות את דרך הכניסה לחניה לכל אורכה (בקטע המשותף לכל המבנים).
- ד. הגישה אל החניונים התת-קרקעיים הינה משותפת לכל הדיירים במתחם. השימוש בכל אחד מהחניונים יהיה מיוחד לדיירי אותו בנין בלבד.

13. עצים לעקירה:

העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

14. עצים להעתקה:

העצים המותחמים בתשריט בצבע מושחר מיועדים להעתקה ויועקרו ע"י מגישי התכנית למקום עליו תורה מחלקת הגנות.

15. עצים לשימור:

העצים המותחמים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ותאסר כל פגיעה בהם.

16. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

17. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

18. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום המתחם לאיחוד וחלוקה המסומן בתשריט בקוים מקווקוים שחורים.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר, וחפץ.

ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 8363 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר.). כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשיה להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבנה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

19. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

20. תחנות שנאים:

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

21. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

22. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות 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 דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

23. היטל השבחה:

א. הועדה המוקמית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

24. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא אורז, 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 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע:

ברנרד וטובה קהן

ע"י עו"ד אברהם פרי

רחוב קרן היסוד 19ב, ירושלים

טלפון: 02-6246699

אברהם פרי, עו"ד, י-ם
 A. PERI ADV. JER. IS
 אברהם פרי, עו"ד, י-ם
 A. PERI ADV. JER. IS

חתימת מגישי התכנית:

קו ומטרה בע"מ

רחוב צרויה 3, ירושלים

טלפון: 02-6719751

קו ומטרה בע"מ
 LINE & TARGET LTD

חתימת המתכנן:

קאסטו אדריכלות ובנין ערים בע"מ

רחוב רבקה 11, ירושלים

טלפון: 02-6728937

קאסטו
 אדריכלות ובנין ערים בע"מ
 רבקה 11 י-ם, טל. 6728937

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8363
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 23605 ביום 15.12.05
 סמנכ"ל תכנון

תאריך: ינואר 2005

אשר הועדה

סמנכ"ל תכנון