

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6700 א'

שינוי מס' 03 / לתכנית מס' 3000 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 6700 א' שינוי מס' 03 / לתכנית מס' 3000 ב' (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:500 (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- 13,065 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' בית חנינא גוש 30615 חלקה 226. שטח בין קואורדינאטות אורך 636340-636450 שטח בין קואורדינאטות רוחב 221470-221660 הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד משטח נוף פתוח לשטח לאזור מסחרי מיוחד לשטח לאזור מגורים 1 ולדרך חדשה.
 - ב. קביעת בינוי להקמת שני בניינים חדשים כמפורט להלן:
 1. מבנה מסחרי בן 5 קומות מעל 3 קומות חנייה תת קרקעית.
 2. מבנה מגורים בן שלוש קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
 - ג. קביעת קווי בנין מרביים לבניה המוצעת.
 - ד. קביעת מספר קומות מרבי וגובה בניה מרבי.
 - ה. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מסחרי מיוחד ל- 16,800 מ"ר ובאזור מגורים 1 מיוחד ל- 1375 מ"ר.
 - ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

ז. קביעת הוראות בגין גדרות 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 מסי 6700 א' זו.

8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. **שטח לאזור מסחרי מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים שחורים הוא שטח לאזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים לגבי אזור מסחרי בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר בניית מבנה חדש בן 5 קומות מעל שלוש קומות חניה עבור מסחר.

הכל בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. יש לציין כי הנספח הוא מנחה למעט קווי הבניין, תכנית, היקפי בניה, מסי קומות, מפלסי קומות וגובה הבניה.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 8000 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 8800 מ"ר לשטחי שרות (כולל חניה) כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ	שטחי שרות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר		סה"כ
		למסחר		למסחר	
8450		450		8,000	מעל מפלס 0.00
8350		8350 (חניה)			מתחת מפלס 0.00
16,800		8800		8,000	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ג. מסי הקומות המרבי יהא 5 קומות מעל שלוש קומות חניה.

ד. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

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

ו. הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים.

ז. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים של הבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומיסראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום

מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית

4. תאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בנושאים הבאים:
- א. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון כולל רמפות וחניה תפעולית.
5. תאום עם אגף התברואה בדבר שיטת פינוי האשפה מיקומם וגודלם של מתקני האשפה המתוכננים בתחום החלקה.
6. תאום עם מחלקת הגנות באגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים לגבי פיתוח מקום משחק לילדים במפלס התחתון של הבניין בהתאם למסומן בנספח הבינוי. השטח יתוכן ויפותח לשימוש הציבור ע"ח היזם. תכנית מפורטת תוגש לאישור מחלקת הגנות.
7. תאום עם שירותי כבאות והצלה. תנאי למתן היתר בניה יהא עמידה בכל הדרישות של שירותי כבאות והצלה.
- ט. תנאי לאישור התכנית יהא הכנת חוות דעת סביבתית עפ"י הנחיות מפורטות שינתנו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא שטח לאזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר ירושלים לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר בנית מבנה חדש למגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית הכול בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט.

ב. שטחי הבניה המרבים הם 1375 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

שטחים עקרים במ"ר	שטחי שרות במ"ר	סה"כ במ"ר	
815	100	915	מעל 0.00
	460 (חניה)	460	מתחת 0.00
815	560	1375	סה"כ

השטחים המחושבים בטבלה שלעיל כוללים את כול השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש יהא 8 יח"ד.
- ד. מספר הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות.

10. אזור מגורים 1 מיוחד:

מעל קומת חניה תת קרקעית.

- ה. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח 1.
ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

11. אזור מגורים 5
השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר הוא שטח לאזור מגורים 5. על שטח זה חלות הוראות תכנית מס' 3456 א'.

12. שטח ציבורי פתוח
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. על שטח זה חלות הוראות תכנית מס' 3456 א'.

13. דרכים:
תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט:
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה.

14. גדר להריסה:
הגדרות המותחות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני העברת השטח על שם העירייה.

15. עתיקות:
א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות תל אל-פול מוכרז כדין (י.פ. 1390 מיום ה-31.8.67).
ב. יש לקבל אישור נפרד ונוסף מרשות העתיקות בשלב היתרי הבניה והחפירה.
ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות עפ"י תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

16. 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 לבניין שיוקם בשטח. תקן החניה לבניין המסחרי ע"פ טבלת איזון חניה בנספח הבינוי. תקן החניה למגורים יהא מקום חניה אחד לכל יח"ד.
החניה תהיה תת קרקעית בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

17. הפקעה:
שטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

18. רישום
 א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלשה חדשים מיום אישור התכנית, לאישור הועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 18 א רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח
19. אנטנות
טלויזיה ורדיו:
 בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
20. 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.
21. תחנת 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
22. 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 אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
23. תשתית:
 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 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.

Abraham K...

חתימת בעלי הקרקע:

אברהים כאמל אברהים
מספר דרכון : H 1203883
מאגד כאמל אברהים
מספר דרכון : J1475299
ת.ד. 877
ירושלים 91008

מיפא ק"ד
דב

Abraham K...

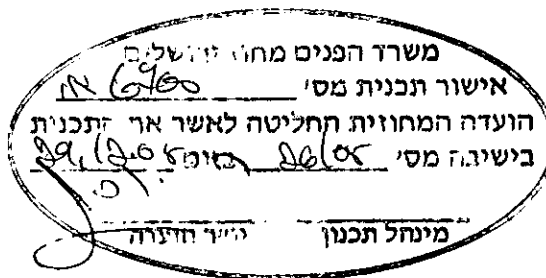
חתימת מגישי התכנית:

אברהים כאמל אברהים
מספר דרכון : H 1203883
מאגד כאמל אברהים
מספר דרכון : J1475299
ת.ד. 877
ירושלים 91008

מיפא ק"ד
דב

חתימת המתכנן:

רונאל אדריכלים
הרכבת 53, ירושלים 93502
טל 02-6731862 פקס 02-6738570
י-ם 93502
טל: 02-6731862



תאריך פברואר 2006
2194