

- 1 -

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מפורטתתכנית מס' 10273שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושליםושינוי לתכנית מס' 1397(שינוי תכנית מתאר מקומית)1. שם התכנית:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מס' 10273, שינוי לתכנית מס' 1397, ושינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 1.079 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. שם הישוב: ירושלים, גבעת אורנים, בפינת הרחובות המעפילים וישראל אהרוני.
 - 1.4.2. גוש: 30185, חלקות 188 ו-190 בשלמות.
 - 1.4.3. קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 219575 לבין 219625
 - רוחב: בין 629975 לבין 630050
 - הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1. מסמכי התכנית:
 - 2.1.1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - 2.1.2. גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: "התשריט")
 - 2.1.3. נספחים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח הערוכה בק.מ. 1:100 (להלן "נספח מס' 1").
- התכנית הנה מנחה בלבד, למעט גובה ומספר הקומות ומס' יח"ד שהנם מחייבים.
- 2.2. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית :

- 3.1. מהות התכנית: הקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות מגורים (קומה עליונה חלקית) ועוד קומת ח. מכוונות ושתי קומות תת קרקעיות לחניון ומחסנים.
- 3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3. קביעת בנוי חדש לשם הקמת מבנה ובו 7 קומות מגורים (קומה עליונה חלקית) ועוד קומת חדרי מכוונות ומזגנים מעליהם, כל זאת מעל שתי קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.
- 3.4. קביעת מסי יחידות הדיור בבניין ל- 13 יח"ד לכל היותר.
- 3.5. קביעת שטחי הבנייה במגרש להיקף של 4083 מ"ר, מהם 2281 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1802 מ"ר שטחי שירות.
- 3.6. קביעת קווי בניין חדשים לשם הבנייה כאמור לעיל.
- 3.7. הגדלת מספר הקומות המותר מ- 3 קומות ל- 7 קומות מגורים (קומה עליונה חלקית) ועוד קומת ח. מכוונות ומזגנים מעליהן, כל זאת מעל שתי קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.
- 3.8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 3.9. איחוד וחלוקה מחדש (בהסכמת הבעלים).

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 10273 זו.

5. יעודי קרקע :

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת :

שטחי בניה ומסי הקומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)								תכנית מרבית (אחוז משטח המגרש)	מסי יח"ד	שטח מגרש בדונם	מסי מגרש	יעוד מגרש	
סה"כ (מ"ר)		מספר הקומות		שטחי שרות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר)							
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר						
2583	810	7	3	302	-	2281	810	שטחים /קומות מעל מפלס 0.00	43%	13	1.079	1	אזור מגורים מיוחד
1500	65	2	1	1500	65	-	-	שטחים /קומות מתחת מפלס 0.00	75%				
4083	875	9	4	1802	65	2281	810	סה"כ					

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלגיל כוללים את כל שטחי הבניה המיזביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם קווי ס אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2. זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

א. גובה הבניין ומספר הקומות יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

ב. תותר חלוקה שונה של הדירות בבניין, ותותר בניית דירות דופלקס דו קומתיות.

ג. מספר יחידות הדיור בבניין יהיה 13 יחיד לכל היותר.

ד. לדירות בקומת הקרקע יוצמדו חצרות, ותותר בניית גדרות אבן בגובה שלא יעלה

על 1.8 מ'.

ה. תותר בניית מחסנים תת קרקעיים בלבד.

ו. לא תותר התקנת ארובות וצנרת חיצונית על חזיתות הבניין.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה

מסותתת אסורה.

ח. החניון התת קרקעי יחופה בריצוף גן, לשימוש הדירות בקומת הקרקע.

ט. יתרת שטח המגרש ימולא אדמת גן למטרת נטיעת צמחיה ירוקה.

י. שטח הקרקע הפנוי מבנייה יהיה 25% לפחות משטח המגרש.

5.3. גמישות:

5.3.1. על אף האמור בסעיפים 3.5 ו- 5.1 לעיל, תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר

למפורט בנספח מס' 1, בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר הבניה, ותותר

תוספת שטחי חניה בהתאם לכך מעבר לשטחים המפורטים בסעיף 5.1 לעיל.

5.4. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.5. סטיה ניכרת:

גובה הבינוי המרבי, מס' הקומות ומספר יחידות הדיור המצוינים בנספח מס' 1 הינם

מחייבים, קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום הינם מרביים,

וכן שלבי הביצוע הינם המצוינים בסעיף 5.4 לעיל הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב

כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב-2002.

6. חניה פרטית:

6.1. החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש כמצוין בנספח מס' 1.

6.2. מספר מקומות החניה הסופי יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה.

7. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (גמישות) ו- 6 (חניה) לעיל, תנאים למתן היתר בנייה הם:

7.1. אישור תכניות האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים והביוב.

7.2. תאום עם אגף תושי"ה בנושאים הבאים:

7.2.1. הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת שתכלול הכשרת גישה לחניון הת"ק.

7.2.2. לעת מתן היתר בניה תאושר תכנית מפורטת לחניה נדרשת (ע"פ תקן שיהיה תקף לאותה עת).

7.3. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה בנושאים הבאים:

7.3.1. הדרישות הנוגעות לחניון:

א. בחניון יותקנו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, מערכות אוטומטיות לכיבוי, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.

ב. המרחק אל פתחי יציאות החירום לא יעלה על 50 מטר מכל נקודה בחניון.

7.3.2. מערכות האנרגיה של הבניין יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות. יש להקצות מקום מתאים למיכלי דלק, גז וכו'.

7.3.3. התכנית תתואם ותאושר ע"י שירותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצרוף נספחי בטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי אינסטלציה, מזוג אוויר, חשמל וכו'.

7.4. תאום עם מחלקת הביוב בדבר תשלום היטל ביוב כחוק. מגיש התכנית יגיש תכנית לחיבור הבניין למערכת הביוב העירונית לאישור מחלקת הביוב.

7.5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה לעניין החפירה התת קרקעית, בתיאום עם מהנדס העיר.

7.6. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז; ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י 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 בעלי הזכויות במקרקעין 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

7.7. עצים בוגרים לנטיעה:

ינטעו עצים בוגרים בתחום המגרש בהתאם למסומן בתשריט בצבע ירוק, ובתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

8. הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 1965, יופקעו כחוק.

9. רישום איחוד וחלוקה:

- 9.1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה חדשה לפי רק ג' לחוק התכנון והבניה.
9.2. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
9.3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

10. 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.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

12. קולטי שמש על הגג:

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

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216, ירושלים, ט. 02-5318888.

אין לנו התנגדות עקרונית לחכירת, בתנאי שזו תהיה כסופה לאיסור רשויות התכנון המוסככות.
 אין זה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח החכירה כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התכנית זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזכר ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בחכירה, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

19-09-2006

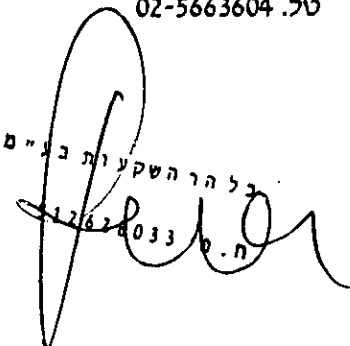
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים**

חתימת מגישי התכנית:

בל הר השקעות בע"מ, ח.פ. 512628033, אצל הרש קופר, רח' איבן שפרוט 4, ירושלים, 92478 טל. 02-5663604

בל הר השקעות בע"מ
ח.פ. 512628033



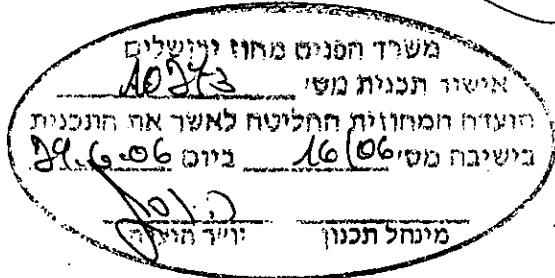
חתימת המתכננים:

אדרי' פסקואל ברויד, מ.ר. 8461, ת.ז. 12432787, רח' צמרות 14/42, הרצליה, ט. 09-9574122.
אדרי' יובל תאודור, מ.ר. 34327, ת.ז. 052379187, רח' שחר 11, ירושלים, ט. 02-6525459.

יובל תאודור
אדריכל מתכנן ערים
מ.ר. 34327
ירושלים, טל. 02-6525459



משרד הסניט מחוז ירושלים
אישור תכנית משי
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 16/06 ביום 09.06.06



תאריך: 12.09.06