

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםשינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 6127 א'שינוי לתכניות מס' 62, 1739 א', 4384תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה**1. שם התכנית ומיקומה:**

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 6127 א' שינוי לתכניות מס' 62, לתכנית מס' 1739 א' ולתכנית מס' 4384, (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: כ- 2.418 דונמים.
- 1.4 מיקום התכנית: שם הישוב: ירושלים שכונה: גבעת אורנים
ברחוב ש"י עגנון, המגרשים הפנויים שמצפון לש"י עגנון מס' 13.
- 1.4.1 גוש 30185 חלקות 182 ו-184 בשלמות.
- 1.4.2 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 219425 לבין 219500
רוחב: בין 629850 לבין 629950
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
- 2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 נספחים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח מנחה בקני"מ: 1:250 (להלן: "נספח מס' 1"):
- הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח התכנית, קירות תמך ומפלסי קרקע טבעיים וסופיים.
- תכנית הבינוי והפיתוח הינה מנחה בלבד למעט קווי בניין, מספר קומות, גובה מרבי של הבנין, שלבי ביצוע, מספר יחידות הדיר, שטחי הבניה העיקריים המרביים והקמת מעגל תנועה שהינם מחייבים.

- ב. תכנית תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:250 (להלן: "נספח מס' 2"), הכוללת את הסדרי התנועה והחניה בתחום התכנית ובתחום ההשפעה שלה.
תכנית התנועה והחניה הינה מנחה למעט מיקום הכניסה ל חניה.
ג. נספח איחוד חלקות 182 ו-184 בהסכמת הבעלים בקני"מ 1:250 (להלן: "נספח מס' 3").

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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

א. דברי הסבר.

ב. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית : הגדלת צפיפות הבניה על מנת לצלל בצורה מיטבית את הקרקע.

3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 בשינויים לאזור מגורים מיוחד.

3.3 קביעת בינוי למתחם מגורים איכותי בהתאמה לאופי הבינוי באזור.

3.4 הגדלת היקף שטחי הבניה ל- 7,490 מ"ר, מהם 5,840 מ"ר שטחים עיקריים - מתוכם 500 מ"ר עבור מרפסות שתבנינה זו מעל זו ללא דילוג ו- 360 מ"ר עבור בניית בריכת שחיה מקורה ומועדון/חדר משר לרווחת הדיירים - ו- 1,623 מ"ר שטחי שרות, בתוספת שטחי בניה עבור מרחב מוגן וחניה תת-קרקעית בהתאם לתקן החניה.

3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 קביעת מספר הקומות ל- 3, 4 ו- 13 קומות בפניה הצפונית של המגרש המאוחד, מעל 2 קומות חנייה תת קרקעית וקביעת גובה מרבי של הבניין בחלקו הצפוני של המגרש.

3.7 קביעת שימושים למגורים בהתאם לתכניות המאושרות.

3.8 קביעת הוראה לביצוע התכנית בהינף אחד.

3.9 מתן זיקת הנאה לציבור במפלס פני הקרקע הסופי בהתאם למסומן בתשריט.

3.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.11 איחוד החלקות בהסכמת הבעלים.

3.12 קביעת המספר המירבי של יחידות הדיור בבנין ל-40 יחידות דיור.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים לה) למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומציעים (מ"ר)								תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יחידות דיור מירבי	שטח מגרש (חלקה) בדונם	מס' מגרש (חלקה)	יעוד מגרש
סה"כ (מ"ר)		מספר קומות		שטחי שרות		שטחי בניה עקריים		מפלס למפלס 0.00	מפלס 0.00				
מזע	מאדיר	מזע	מאדיר	מזע	מאדיר	מזע	מאדיר						
6,625	1,857	3/4/13	3	760		4,980 + (*) 360 + (**) 500	1,857	80	49	40	2.42	1	מגורים מיוחדים
890	--	-	-	890	--	-	-						שטחים/קומות מעל למפלס 0.00
7,490	1,857	3/4/13		1,650		5,840							סה"כ

(*) בריכת שחיה וחדר כושר

(**) מרפסות בנות זו מעל זו ללא דילוג

הערות לטבלה:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו (בכפוף לאמור בסעיף ב' להלן), ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- ב. שטחי השרות אינם סוללים שטחי חניה ושטח למרתב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- ג. מפלס ± 0.00 בתכנית זו הוא מפלס אבסולוטי + 765.00.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למגורים ולשימושים נלווים ליחידות המגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

א. הבניה והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לספחים המנחים מס' 1 ו-2.

- ב. מספר הקומות המרבי מעל מפלס ± 0.00 יהא: בחלקו הדרומי של הבניין 4 קומות, בחלקו המרכזי של הבניין 3 קומות ובחלקו הצפוני של הבניין 13 כמפורט בנספח מנחה מסי 1. גובה מרבי של הבניין בחלקו הצפוני של המגרש יהיה 44.5 מטר מעל למפלס ± 0.00 .
- ג. בשטח התכנית יותר לבנות בריכת שחיה ומועדון/חדר כושר בשטח של כ- 357 מ"ר לשימוש דיירי הבניין.
- ד. תותר בנית מרפסות זו מעל זו ללא דילוג של קומה. זכויות הבניה למטרה זו כלולות בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.1 לעיל.
- ה. לאורך הגבול המערבי של המגרש תיבנה פרגולה עם צמחיה ליצירת חזות ארכיטקטונית מיוחדת לאורך חזית רח' ש"י עגנון, שטח הפרגולה הוא כ- 160 מ"ר והוא בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.
- ו. חימום הבניינים יהיה באמצעות גז ואו חשמל ולא על ידי סולר או עצים.
- ז. כל מערכות התשתית יהיו תת-קרקעיות (טלפון, טל"כ, חשמל וכיו"ב).
- ח. חומרי בניה:
1. כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
 2. על אף האמור בסעיף קטן 1 לעיל, יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי וזכוכית בבניית הקירות החיצוניים של הבניין.
 - ט. גג התניון התת-קרקעי יחופה באדמת גן בעומק של עד 1.5 מטר על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים בשטח המגרש.
 - י. קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- 5.4 גמישות:
- הבינוי המפורט בנספח הבינוי הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים לרבות בגובה הבניה בהיקף של $\pm 1,5$ מטר; בעיצוב חזיתות הבניינים ובחלוקת שטחי הבניה בין אגפי הבניין השונים בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות מספר הקומות, שטח הבניה העיקרי וקווי הבניין העיליים שעל פי תכנית זו.

5.5 סטייה ניכרת:

5.5.1 גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 (בכפוף לאמור בסעיף 5.4 לעיל) הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה אדריכלית ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. (להלן: "סטייה ניכרת").

5.5.2 מספר הקומות של האגפים השונים בבנין כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה אדריכלית ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. (להלן: "סטייה ניכרת").

5.5.3 קוי הבנין המירביים המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה אדריכלית ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. (להלן: "סטייה ניכרת").

5.5.4 הבלטת מרפסת סוכה מעבר לקו הבניין, לרבות קו הבנין הדרומי של האגף הגבוה, וסגירת מרפסות תחשבו כסטייה אדריכלית ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. (להלן: "סטייה ניכרת").

5.5.5 מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. (להלן: "סטייה ניכרת").

5.5.6 אי ביצוע מעגל התנועה בהתאם לנספח המנחה מס' 2 ובכפוף לסעיף 8.4 שלהלן יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. (להלן: "סטייה ניכרת").

5.5.7 הבנייה תבוצע בהינף אחד, ובנייה בשלבים תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. (להלן: "סטייה ניכרת").

5.6 זיקת הנאה לציבור:

בשטח המסומן בקווים אלכסוניים מצולבים בצבע שחור בתשריט, במגרש חדש מס' 1, תהא זכות מעבר להולכי רגל בלתי מוגבלת בזמן ותרשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור על ידי בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם. האחראיות הכוללת לשטח הנ"ל תהיה של עיריית ירושלים.

6 חניה:

6.1 החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח המנחה מס' 2.

6.2 מספר מקומות החניה יהא בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.3 מיקום החניות כמצויין בנספח מס' 2 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.

7 מדרגות להריסה:

המדרגות המסומנות בתשריט בקו צהוב מיועדות להריסה (בהתאם לצורך) במשך ביצוע עבודות הבניה ויהרסו וייבנו מחדש על ידי בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בהתאם למצוין בנספח מס' 1. במשך פרק הזמן של הריסה ובניית המדרגות מחדש ייעשו סידורים ארעיים המבטיחים את המשך מעבר הציבור במקום, על ידי בעל הזכויות במגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.

8 תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.5 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), לעיל ובסעיף 9 (תחנת שנאים) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

- 8.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.
- 8.2 הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:200, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בנין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיווג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארזנות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 8.3 תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכיבית 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' 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.
- 8.4 תנאי למתן טופס 4 (אכלוס) יהא השלמת ביצוע מעגל התנועה בהתאם לנספח המנחה מס' 2.

9 תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מתברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם בחלק הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

10 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ותותר הקמתה של אנטנות נוספות בכפוף לאישור של אגף לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

11 קולטי שמש ומתקנים על הגג:

- 11.1 בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ו/או מתקנים אחרים בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 11.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

12 רישום, איחוד וחלוקה:

- 12.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה בהסכמת הבעלים.
- 12.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בנוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 12.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע				
שם	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
חבי יצחק צבי ניימן (1988) להשכרה ב"מ	511337164	רח' קרן היסוד 19, ירושלים	6252959-02	-

חברת יצחק צבי ניימן
להשכרה 1988 בע"מ

מגיש התכנית				
שם החברה	ח.ב.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
חבי יצחק צבי ניימן (1988) להשכרה ב"מ	511337164	רח' קרן היסוד 19, ירושלים	6252959-02	-

חברת יצחק צבי ניימן
להשכרה 1988 בע"מ

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רישיון ותאריך תוקף הרישיון
זילברשטיין-פרוס אדרי			שלמה המלך 7 ירושלים	6259440-02	sparchs@bezeqint.net	29885
זילברשטיין פרוס	אהרון קרלוס	51252146 15326705				33235
בשיתוף אלכסנדרוני	דפנה	54338835	רח' תעידת קטובץ 37, ת"א	5462213-03		15-2-07 113571 15-2-07

זילברשטיין-פרוס אדריכלים
שלמה המלך 7 ירושלים 94182
טל 6259440, פקס 6259443

תאריך: יולי 2006.

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 146154
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8.6.06 ביום 24/06
מינהל תכנון יגור הוגר