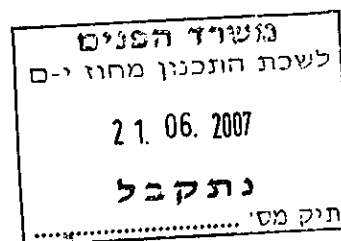


מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6718

שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 3365
(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 6718. שינוי לתכנית מס' 3365. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). גליון אחד של תכנית חניה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקן הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ – 4494 מ"ר
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית צפפה, גוש: 30277, חלקה: 16. שטח בין קואורדינטות אורך ל – 218550 – 218725 לבין קואורדינטות רוחב ל – 628325 – 628400 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 1 מיוחד ולשטח ציבורי פתוח.
 - ב. קביעת בינוי לחמישה בניינים:
 1. בניין מס' 1 בן חמש קומות לשם יצירת 5 יח"ד חדשות.
 2. בניין מס' 2 בן שתי קומות מעל 2 קומות חניה ת"ק לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.
 3. בניין מס' 3 בן שלוש קומות לשם יצירת 6 יח"ד חדשות.
 4. בניין מס' 4 בן שתי קומות לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.
 5. בניין מס' 5 בן שתי קומות לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.
 - ג. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.

- ד. קביעת גובה בנייה ומסי קומות מירבי.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח התכנית ל-4748.26 מ"ר, מהם 2985.23 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. קביעת מסי יח"ד מירבי בשטח התכנית ל- 23 יח"ד.
- ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/העתקה .
- ט. 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 מס' 3365 וההוראות שבתכנית מס' 6718 זו.

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 1 מיוחד : השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3365 לגבי אזור מגורים 5 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

א. תותר בניית 5 בניינים :

1. בניין 1 בן חמש קומות לשם יצירת 5 יח"ד חדשות.
 2. בניין 2 בן שתי קומות מעל 2 קומות חניה ת"ק לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.
 3. בניין 3 בן שלוש קומות לשם יצירת 6 יח"ד חדשות.
 4. בניין 4 בן שתי קומות לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.
 5. בניין 5 בן שתי קומות לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 4748.26 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ	שטח שירות			שטחים עיקריים			מס' מפלס
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
1545.00	1396.00	1396.00	----	149.00	149.00	-----	מתחת למפלס 0.00
3203.26	367.03	367.03	----	2836.23	589.23	2247.00	מעל למפלס 0.00
4748.26	1763.03	1763.03	----	2985.23	738.23	2247.0	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992. למעט שיטחי שירות עבור תוספת קומת חניה ת"ק שתתאפשר לעת מתן היתר בניה כאמור בסעיף 12 ג' שלהלן.

ג. מס' הקומות המירבי של בנין מס' 1 יהא 5 קומות, בניין 2 יהא 2 קומות מעל 2 קומת חניה ת"ק, בניין 3 יהא 3 קומות, בניין 4 יהא 2 קומות, בניין 5 יהא 2 קומות.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בחלקה יהיה 23 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. מובהר בזאת כי קו הבנין הצפוני המירבי, לרבות למרפסות, של בנין מס' 5 הינו קו בניין אפס.

ו. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ז. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל שטח החלקה, שתפרט בין היתר נטיעות, נטיעת עצים בוגרים עקירה /העתקת עצים בשטח תכנית גידור, גינון, ריצוף וכד' לאישור אגף שפ"ע.

2. הריסה בפועל של הקטע החודר לחלקה 34 מהגדר שבין חלקות 16 ו 34, כמסומן בתשריט ובבנספח הבינוי.

3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

4. תיאום עם אגף תושי"ה בדבר:

א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

ב. הסדרת הגישה לחניה.

ג. פינוי גדרות מתחום דרכים מאושרות.

ד. הסדרת ביצוע המעבר הציבורי.

5. אישור תכניות הסדרי התנועה במערכת הדרכים הגובלת במתחם, ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

6. תיאום עם מחלקת הביוב והמים.

7. תיאום עם רשות העתיקות.

8. תאום עם אגף שפייע לנושא פיתוח השטח המיועד לשצ"פ. ביצוע בפועל יהווה תנאי למתן טופס איכלוס לבניינים.

9. תאום עם עיריית ירושלים לנושא עקירת או העתקת העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב, בכפוף לחו"ד אגף שפייע וע"פ לכל דין.

10. שטח ציבורי פתוח: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים לגבי שצ"פ.

שטח זה יפותח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום עם אגף שפייע לרווחת תושבי השכונה. תנאי למתן טופס אכלוס לבניינים שבתחום התכנית יהא ביצוע בפועל של פיתוח השטח כאמור.

11. מעבר ציבורי להולכי רגל: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסונים בטוש שחור מיועד למעבר ציבורי להולכי רגל וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' 3365 לגבי מעבר ציבורי להולכי רגל.

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 בתחום המגרש המיועד למגורים, בהתאם למסומן בנספח מס' 1. בבניין מס' 2 החניה תהיה תת קרקעית, ותשמש את הבניינים מספר 2, 3, 4, בבניינים מס' 1, 5, החניה תהיה על קרקעית.

(ג) בשלב היתר הבנייה תתאפשר תוספת קומת חניה ת"ק בהתאם לדרישות תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

12. גדרות להריסה: הגדרות הצבועות בצבע צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

13. עצים לעקירה או להעתקה: העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב יעקרו או יועתקו בתאום עם עיריית ירושלים, בכפוף לחו"ד אגף שפייע וע"פ כל דין.

14. דרכים: תווי 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 ירוק עם קווים אלכסוניים

15. הפקעה:
 בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם
 להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית
 ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
16. תכנית לצרכי רישום:
 א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל
 חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך 3 חודשים
 מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.
 ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע
 שבתשריט.
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור רשאית הועדה המקומית לגבות
 הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר,
 כתנאי להיתר בניה ראשון בשטח.
 ד. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר
 הועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל
 כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.
 ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך
 רישום בספרי המקרקעין.
17. תחנת שנאים:
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר
 בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.
 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת
 החשמל ובאישור רשויות התכנון.
18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
 בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של
 אנטנה נוספת כל שהיא.
19. קולטי שמש:
 א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי
 שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
20. היטל השבחה:
 א. הועדה המקומית 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.
21. 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

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

בעלי הקרקע:

1. חסין סאלח חסן סלמאן ת.ז. 80707318
2. עלי מוחמד מובארכ ברכאת ת.ז. 080521180
3. מוחמד מוסא מוחמד ברכאת ת.ז. 080780620
4. זינב מוסא מוחמד מובארכ ברכאת ת.ז. 08077334
5. אפוטרופוס נכסי נפקדים

חתימת מגישי התכנית:

1. חדר מסלמאני ת.ז. 086078474
2. אחמד סלמאן ת.ז. 1707109
3. יאסין סלמאן ת.ז. 080516750
4. מוסא סלמאן ת.ז. 080516776
5. חסיין ברכאת ת.ז. 080707318

חתימת המתכנן

אדריכל- ישראל חיימן ת.ז. 3412365

מס" רשיון 84983

רח. ראובן ארזי 1/8 פל 0772010309 מס' 0418

משרד הפנים מחוז ירושלים
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8104 ביום 28.12.05

מינהל תכנון קישר העדה