

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
 תכנית מספר 10258
 שינוי לתכנית מספר 2001 ו-1089
 ושינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה



1. שם התכנית ומיקומה.

- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10258 שינוי לתכניות מספר 2001, 1089 ותכנית המתאר המקומית לירושלים.
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 5116 מ"ר.
- ד. מיקום התכנית: ירושלים, שכונת קטמון רחוב חלפתא מספר 2, פינת רחוב דוסתאי מספר 10.
 גוש 30005
 חלקות: 24, 141, 143, 147 חלקי חלקות: 139, 29.
 מספרי מגרשים: 26, 28, א' ח' ט'.
 קואורדינטות ע"פי רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 219875 לבין 219725
 רוחב: בין 629825 לבין 629725
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים.

- א. מסמכי התכנית:
- 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250.
 - תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1). תכנית הבינוי ערוכה בקני"מ 1:200 ותכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין, שטחי בניה מירביים שהינם מחייבים.

4. נספח איחוד וחלוקה (נספח מספר 2) בקני"מ 1:250 הערוך על רקע מפת מדידה הכוללת תכנית עליה מצויינים גבולות מעודכנים של גושים וחלקות, ציון גבולות ומספרי המגרשים החדשים וגבולות המתחם לאיחוד וחלוקה.

5. נספח תנועה (נספח מס' 3) בקני"מ 1:500 ובקני"מ 1:250. הנספח הינו מנחה בלבד.

6. נספח פיתוח שטח (נספח מס' 4) בקני"מ 1:250.

ב. 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.

3. מטרות התכנית

א. מהות התכנית:

הריסת בניין קיים ובניה במקומו של שני בניינים חדשים בני 6 קומות על קרקעות וקביעת שינויים במערך יעודי הקרקע באזור.

ב. שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:

מדריך קיימת ואו מאושרת לשטח ציבורי פתוח.

משטח ציבורי פתוח לדרך חדשה ואו הרחבת דרך ולדרך קיימת ואו מאושרת. משטח למוסד ומאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.

ג. קביעת בינוי לבניית 2 מבני מגורים בני 6 קומות מעל קומת מסד ו-2 קומות חניה תת קרקעיות.

הכל לשם יצירת 30 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.

ד. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

ה. תוספת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 7672 מ"ר (מתוכם 4410 מ"ר שטחים עיקריים ו- 3297 מ"ר שטחי שירות).

ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

הערות לטבלה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי החניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.
 לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לנספח מס' 1.

7. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 2001 ותכנית המתאר המקומית של ירושלים לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותר הבינוי הבא בשטח:

תותר הריסת בניין קיים ובניה במקומו של שני בנינים חדשים בני 6 קומות מעל קומת מסד ו-2 קומות חניה, לשם יצירת 30 יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.

ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בצבע אדום לבנייה תת קרקעית.

ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 6 לעיל.

ד. מספר יחידות הדיור המרבי בשטח יהיה 30 יחידות דיור. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שינוי במספר יחידות הדיור יהווה סטיה ניכרת.

ה. כ-30% מכלל יחידות הדיור תהיינה בשטח מירבי של 90 מ"ר שטח עיקרי.

ו. גובה הבינוי ומפלס ה-000± יהא בהתאם לנספח מס' 1. יותר מעקה קל בגובה של 1.15 מ'. לא תותר הבלטת חדרי מכונות מעבר לגובה המעקה.

ז. לא תותר הקמת מרפסות זיזיות.

ח. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

3. החניון התת קרקעי יחופה באדמת גן בעומק של 1.5 מ' למטרט נטיעת עצים בוגרים כמסומן בנספח מספר 1.

4. שלבי ביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
5. 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.
6. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
7. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
8. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

8. שטח פתוח ציבורי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וההוראות הבאות:
- א. השטח יפותח כגינת משחקים הכוללת מתקני משחקים, ריהוט גן, תאורה, צמחיה הכוללת שתילת עצים בוגרים, מערכות השקייה וכו', כולל גינה קהילתית ויינתן מעבר להולכי רגל עם הנגשה לנכים תוך פגיעה מינימלית בעצים קיימים. הכל עפ"י תכנון מפורט שיאושר ע"י האגף לשיפור פני העיר כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ב. השטח המסומן בקווים אלכסוניים בירוק הינו שטח למעבר להולכי רגל בתחום השטח המכונה חורשת טדי שיכלול הנגשה לנכים ויפותח בתיאום עם אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
- ג. ביצוע הפיתוח יהא תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי ויבוצע על חשבון ועל-ידי מגישי הבקשה להיתר בניה. ראה להלן סעיף 15.
- ד. יותר מעבר לרכב כיבוי אש בזמן חרום בשטח הציבורי הפתוח.

9. דרכים:

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ו/או מאושרת.
- ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה ו/או הרחבת דרך.
- ד. הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לביטול וייעודה יהיה כמסומן בתשריט.
- ה. השטח המסומן בקווים מצטלבים שתי וערב בשחור הוא שטח עם זיקת מעבר לרכב. הוראה זו הינה מחייבת וכל חריגה מתוואי השטח המסומן בקווים מצטלבים שתי וערב בשחור בתחום השטח הציבורי הפתוח הצבוע בירוק תהווה סטייה ניכרת לפי תקנות חוק התו"ב סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב – 2002).

10. חניה:

- א. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 3.
- ב. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום מגרש הבנייה. הכניסה לחניה התת-קרקעית תשמש את שני הבניינים שיוקמו במגרש חדש מס' 1.
- ג. מספר מקומות החניה ומספר קומות החניון יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה בתוספת של 6 מקומות חניה מעבר לתקן.

11. בניין וגדר להריסה:

הבניין והגדר המתוחמים בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.

12. עצים לעקירה ולשימור ונטיעת עצים בוגרים:

- א. העצים הממוקמים בתחום מגרש הבניה ובדרך הגישה לבניין המסומנים בצהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר וייעקרו על פי כל דין.

- ב. העצים המצויים בתחום השטח הציבורי הפתוח ומסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ועקירתם או פגיעה בהם אסורה.
- ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הינם עצים בוגרים לנטיעה. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לעניין סוגי העצים ומיקומם הסופי.

13. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) מיועדים להפקעה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. רישום, איחוד וחלוקה:

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובהתאם לנספח מס' 2 נספח איחוד וחלוקה.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 14 ג', רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

15. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 7 ד' (מספר יחידות דיור) 7 ח' 4 (שלבי ביצוע) 8, (שטח פתוח ציבורי) 10 (חניה), 11 (בנין וגדר להריסה), 12 (עצים לעקירה לשימור ונטיעת עצים בוגרים) 14 (רישום איחוד וחלוקה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בנייה בשטח:

1. א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין שיכלול פרטי בנין בקני"מ 1:25/1:20 עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 ב. השימוש בזכוכית יוגבל לעד 25% משטחי החזיתות, הכל בתיאום עם מהנדס העיר.
 ג. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לענין פיתוח השצ"פ בתחום התכנית בהתחשב בצרכי הקהילה ויינתן מעבר להולכי רגל בתחום החורשה, עם הנגשה לנכים תוך פגיעה מינימלית בעצים הקיימים (ראה סעיף 8 לעיל).
 ד. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לענין תכנון תוואי שביל חדש בתוך חורשת גן טדי שיכלול הנגשה לנכים.
 ה. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים שלא יעלו על גובה 2.5 מטר ממפלס הקרקע הנמוכה הצמודה לקיר, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
 ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
2. תנאי למתן היתר בניה אישור תכניות הסדרי תנועה על-ידי רשויות התימרוז.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

חתימות:

בעל הקרקע:

עמותה	מספר עמותה	כתובת	מספר טלפון	דואר אלקטרוני
קרית נווה שלום אצל עו"ד אורי לומברוז	580281459	רח' אברבנאל 21 ירושלים	02-5669629	לומברוז, ע"ד 14058
רשות הפיתוח		רחוב יפו 216 ירושלים	02-5318888	רח' אברבנאל 21 ירושלים טל' 02-5669629/42
עיריית ירושלים		ספרא 1, ירושלים		

מגיש התכנית:

שם עמותה	מספר עמותה	כתובת	מספר טלפון	דואר אלקטרוני
קרית נווה שלום אצל עו"ד אורי לומברוז	580281459	רח' אברבנאל 21 ירושלים	02-5669629	א. לומברוז, ע"ד 14058

רח' אברבנאל 21, ירושלים
טל' 02-5669629/42

המתכנן:

שם משפחה	שם פרטי	ת. זהות	כתובת	מספר טלפון	דואר אלקטרוני ומספר רשיון ותאריך תוקף הרשיון.
שיינברג	זאב	765880	שמאי 5, ירושלים	6245220	מספר רשיון 9958 Schoenberg@bezeqint.net

03-08-2008

תאריך:

עיריית ירושלים

המונה על נכסי העירייה מאשר:
חתימתו על התכנית הנ"ל על ידי שירות
או זכויות בשטחים בתחום התכנית הנ"ל (נכס)

28.8.08
ד"ר י. ש. ג.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס מתכנית או לכל בעל ענין אחר בענין התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין החימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה על ידינו הסכם בין השטח הכלול בתכנית, אין נחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל כולל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים**

11-08-2008

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית ממ"י 10258
הועדה המחוזית התלוייה לאשר את התכנית
ביום 07-08 ביום 11.3.08
תקנון 10258 נקטמן - עדכון 07.7.08