

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 6587 א'

שינוי לתכנית 1726

#### ושינוי לתכנית מתאר מקומית ירושלים

#### 1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6587 א' שינוי לתכנית 1726 ושינוי לתכנית מתאר ירושלים. (להלן : התכנית).
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית כ- 1455 מ'ר
- 1.4 מקום התכנית:
- 1.4.1 ירושלים, שכונת גבעת שאול, בין רח' אלקבץ ממערב אונקלוס מדרום ונגיארה ממזרח
- 1.4.2 גוש: 30160, חלקה 27.
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה :  
אורך 218/175 לבין 218/250  
רוחב 633/120 לבין 633/175  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

#### 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית :
  - 2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)
  - 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן : התשריט)
  - 2.1.3 גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן : נספח מס' 1). תכנית הבינוי והפיתוח הנה מנחה בלבד למעט גובה הבנין, קוי הבנין ומספר הקומות.
- 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.
- 2.3 מסמכי רקע נלווים :
 

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

  - א. דברי הסבר
  - ב. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

#### 3. מטרות התכנית :

מהות התכנית : בינוי חדש לאזור מגורים מיוחד.  
שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לשטח לאזור מגורים מיוחד.

שינוי יעוד שטח מדרך לשטח ציבורי פתוח.

3.1 קביעת בינוי .

כלפי רח' אלקבץ – יהיה הבנין בן 6 קומות מעל חניון תת-קרקעי בן 3 קומות.

כלפי רח' נגי'ארה – יהיה הבנין בן 4 קומות ויכלול קומת כניסה שבה יוקצה שטח בנוי של

כ- 227 מ'ר וחצר צמודה של כ- 150 מ'ר עבור עיריית ירושלים ו- 3 קומות מגורים.

3.4. הגדלת מספר הקומות מ- 4 לפי תכנית המתאר ל- 6 קומות מגורים כלפי רח' אלקבץ .

3.5. קביעת קווי בנין מרביים לבנין.

3.6. קביעת מספר יחידות המגורים במגרש חדש מס' 113 ל- 25 , ושטח בנוי עבור עיריית ירושלים.

3.7. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 113 ל- 6539 מ'ר מתוכם 2437 מ'ר

שטחים עקריים למגורים וכ- 228 מ'ר שטח בנוי עבור עיריית ירושלים .

3.8. קביעת הוראות בינוי ופתוח.

3.9. קביעת הוראות מבנים מדרגות וגדרות להריסה.

3.10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.11. אחוד וחלוקה מחדש .

#### 4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 10241 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.



- 5.2. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב ובצבע כתום הוא אזור מגורים מיוחד. השימושים המותרים באזור זה הם לפי הוראות תכנית המתאר לאזור מגורים. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.1. מס' הקומות מס' הקומות יהיה 6 קומות וקומה שביעית בנסיגה ע"פ הנספח בינוי, מעל 3 קומות תת קרקעיות, של חניון ומחסנים כלפי רחוב אלקבץ.
- 5.2.2. גובה הבנין המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- 5.2.3. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הכחול יהיה בגוון האבן ולא יבלוט ממנה, יותרו 5% אלמנטים ארכיטקטוניים אחרים.
- 5.2.4. קוי הבנין העל קרקעיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. וקוי הבנין התת קרקעיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום.
- 5.3. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח, השימושים המותרים באזור זה הם לפי הוראות תכנית המתאר לשטח ציבורי פתוח.
- 5.4. שלבי ביצוע: הבנין ייבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- 5.5. גמישות: יותר שינוי של עד 60 ס"מ מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- 5.6. סטיה ניכרת:
- 5.6.1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- 5.6.2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום בשטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- בקומה ו' כלפי רחוב אלקבץ תבוצע נסיגה בבינוי מקו הבנין בהתאם למסומן בנספח הבינוי. נסיגה זו הינה מחייבת וכל צמצום בשטח שבין גבול המגרש לבין קו נסיגה זה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- 5.6.3. גובה הבנין בתוספת של עד 60 ס"מ הינו מחייב וכל הגדלה של הגובה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- 5.6.4. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- 6. חניה:**
- החניה תהיה תת-קרקעית בהתאם לנספח הבינוי.
- מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. לעת מתן היתר בניה תוספת קומות חניה תת קרקעיות נוספות מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של תוספת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1.
- הועדה ההמקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן התקף.
- 7. מבנים, מדרגות וגדרות להריסה:**
- המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה וייהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- 8. דרכים:**
- תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- 9. תנאים למתן היתר בניה:**
- בנוסף על האמור בסעיפים 5.4. (שלבי ביצוע), 5.5. (גמישות), 5.6. (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר מדרגות להריסה) שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם:
- 9.1. תאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לענין חזיתות הבנין וחמרי הגמר.
- 9.2. חתימת הסכם פיתוח בין יזם התכנית לבין עיריית ירושלים לענין בצוע השטח לצרכי ציבור.
- 9.3. הגשת תכנית פתוח הכוללת סימון שבילים, כניסה לחניה, שתילת ופתוח השציפ בתאום עם מחלקת תושבי"ה בעיריית ירושלים.
- 9.4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח פיתוח שיכלול פיתוח השטח וגינון בתיאום עם מח' שפי"ע.

- 9.5. תאום עם חברת תקשורת בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
- 9.6. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.
- 9.6. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
- 9.8. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.
- 9.9. תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
- 9.10. תאום עם מפקדת הגיא בדבר פתרון המגון בשטח התכנית.
- 9.11. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.
- זום התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב.
- הזום יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- 9.12. תאום עם שרותי כבאות והצלה.
- 9.13. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 9.14. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל החלקה, בקנימ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:
- תכנון מפורט של פיתוח השטח – מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים וחזיתות.
- 9.15. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל בודות 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 הניל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתחומי 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.
- 9.16. תנאי לטופס איכלוס השלמת ביצוע שטחי השציפ בתחום התכנית עפ"י נספח הפיתוח להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו והעברתו לעיריית ירושלים.
- 9.17. תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום השטחים הבנויים ע"ש העירייה כשהם בנויים, בהתאם להסכם שייחתם בין הזום לבין עיריית ירושלים.
- היזמים מתחייבים לרשום את השטחים הציבוריים הבנויים ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין תוך שישה חודשים ממועד מתן היתר איכלוס.

#### **10. החדרת מי נגר על פי תמ"א 4/ב34**

- 10.1 יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר.
- 10.2 השטחים האטומים יחוברו לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- 10.3 ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- 10.4 ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

#### **11. עתיקות:**

- תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

#### **12. רישום, אחד וחלוקה:**

- 12.1. התכנית כולל אחד חלקות לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 12.2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 12.3. לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

#### **13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

- תותקן אנטנה מרכזית אחת בכל בנין בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

#### **14. תחנת טרנספורמציה:**

- לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשות הרישוי. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

#### **15. קולטי שמש:**

- 15.1 בגגות השטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 15.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 13.3 בשטח התכנית רשאים שלא להתקין קולטי שמש.

#### **16. היטל השבחה :**

- 16.1 היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 16.2 לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

#### **17. תשתית:**

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את 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 אשר נמצאים באותו שטח, עד לקבלת טופס 4. להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**בעלי הקרקע**

שם	ת.ז.	כתובת	טלפון
חברת שערי חסד גמילות חסדים	580052348	חגיז 3 ירושלים	5385605
והודעתם לבניך - משכן שלמה	580203313	אהליאב 29 ירושלים	5000385
פרוידגר אברהם	051736205	הפסגה 58 ירושלים	6410570
ויצהנדלר בנימין	057834525	בית ישראל 9	5322390
גולדשמידט שלמה	יפוי כח לעויד		

**חתימת מגישי התכנית :**

שם	ת.ז.	כתובת	טלפון
חברת שערי חסד גמילות חסדים	580052348	חגיז 3 ירושלים	5385605

**תאריך:**



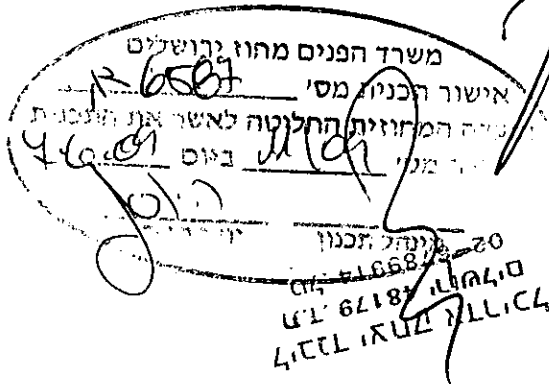
והודעתם לבניך - משכן שלמה	580203313	אהליאב 7 ירושלים	5000385
---------------------------	-----------	------------------	---------

**תאריך:** 30.06.09



פרוידגר אברהם	051736205	הפסגה 58 ירושלים	6410570
---------------	-----------	------------------	---------

**תאריך:** 30.06.09



**חתימת המתכנן:**

ליבנד יצחק  
 ת.ז. 00-869549-6  
 ת.ד. 48179 ירושלים 91481  
 טל. 02-6789914  
 מס רשיון 17409 בתוקף עד 15.2.2005

**תאריך:** 29.06.09

VQ-R6 תכנית מס' 6587 א'