

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 1732 ב'

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

שינוי לתכנית 1732 א

ושינוי לתכנית מתאר מקומית ירושלים

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 1732 ב' שינוי לתכנית 1732, 1732 א' ושינוי לתכנית מתאר ירושלים (להלן: התכנית).
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית כ- 3.835 דונם.
 - 1.4 מקום התכנית:
 - 1.4.1 ירושלים, שכונת תלפיות, בין הרחובות וולטר אבלס ודרך חברון
 - 1.4.2 גוש: 30114, חלקות 47, 49, 50 ו-72.
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך 221/000 לבין 221/100
 - רוחב 629/025 לבין 629/100
- הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט)
 - 2.1.3 גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
- 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 ביותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מסמכי רקע נלווים:
 - א. דברי הסבר
 - ב. תמונות מכל החזיתות
 - ג. חישוב שטחים

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: בינוי חדש של בנייני מגורים בהיקף של 54 יח"ד.
- 3.2 שינוי יעוד שטח משטח למוסד לשטח ליעוד מגורים מיוחד.
- 3.3 שינוי יעוד שטח משטח למוסד לשטח ציבורי פתוח.
- 3.4 קביעת בינוי עבור הקמת בניינים בני 6 קומות מגורים מעל 4 קומות חניה ומחסנים ו-7 קומות מגורים מעל 3 קומות חניה ומחסנים.
- 3.5 קביעת קווי בניין מרביים לבניין.

- 3.6 קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח המגרש ל- 12380 מ"ר, מתוכם 4915 מ"ר שטחים עיקריים ו- 7465 מ"ר שטחי שרות.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- 3.9 קביעת הוראות בגין בניין גדרות ומדרגות להריסה ועצים לעקירה והעתקה.
- 3.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.11 איחוד 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' 1732 א' ו- 1732 ב'. במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס' הקומות	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית בניה מרבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יחיד	שטח מגרש בדונם	מס' חלקה	יעוד המגרש
	סה"כ	שטחי שרות	שטחי בניה עיקריים					
מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מעל מפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00			
6 קומות	5724	1070	4654	75	37	2.390	47,49, 50,72	מגורים מיוחד
4	6656	מחסנים: 810 חניון וח.טכניים: 5585	261					
	12380	7465	4915					
			סה"כ					

5.1.1 הערות לטבלה:

- 25% מהדירות המוצעות לא יעלו על גודל דירה של 85 מ"ר.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

5.2 אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חום וצהוב הוא אזור מגורים מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

- מס' הקומות המרבי יהיה 6 קומות מגורים מעל 4 קומות של חניון ומחסנים ו-1 קומות מגורים מעל 3 קומות של חניון ומחסנים.
- גובה הבניין המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הכחול יהיה בגוון האבן ולא יבלוט ממנה, יותרו 5% אלמנטים ארכיטקטוניים אחרים.

4. קווי הבניין העל קרקעיים למגורים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

5. קווי הבניין התת-קרקעיים לחניה ומחסנים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום.

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

5.4 השטח המסומן בקווים שחורים שתי וערב הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה מתאימה בטאבו.

5.5 דרכים:

5.5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ואו אושרת. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

5.6 שלבי ביצוע:

5.6.1 קומות החניון והמחסנים יבנו במלואן ובהינף אחד. תותר בניית בנייני המגורים בשלבים, כשכל אחד מהם מהווה שלב בפני עצמו.

5.7 גמישות:

5.7.1 יותר שינוי של עד 50 ס"מ מהגבהים המצויינים בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

5.7.2 שטח החניה יהיה בהתאם לתקן החניה שיחול בעת מתן היתר הבניה.

5.7.3 שטחי השרות יוגבלו כך ששטח כל מחסן לא יעלה על 15 מ"ר ושטחי החניות יהיו לפי התקן בלבד לעת מתן היתר הבניה.

5.8 סטייה ניכרת:

5.8.1 מס' יחידות הדיור המינימלי בתכנית זו הינו מחייב וכל צמצום שלו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

5.8.2 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום בשטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

5.8.3 לא יותר להבליט מרפסות סוכה מעבר לקוי הבניין והוראה זו תחשב כהוראה אדריכלית שסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

5.8.4 ייעוד המתחם הינו למגורים. כל שינוי שיאפשר קיומו של דיור מוגן בשטח התכנית יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

5.9 יותר השימוש הקיים בבניין עד להוצאת היתר להריסת הבניין הקיים.

6. חניה:

6.1 החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם לנספח הבינוי.

6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.3 הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן התקף.

7. בנין, גדר, מדרגות להריסה:

7.1 הגדרות הבניינים והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 111 ועל חשבונם.

8. **עצים להעתקה:**
8.1 העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים לעקירה/העתקה, וייעקרו/יועקו לפי הוראות המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ולמקום שתורה על כך המחלקה לשיפור פני העיר ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 111.
8.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית שמירת/העתקת/עקירת עצים על רקע תכנית מדידה, לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

9. **הפקעה:**
9.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ויירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

10. **רישום איחוד וחלוקה:**
10.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
10.2 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 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
10.3 לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

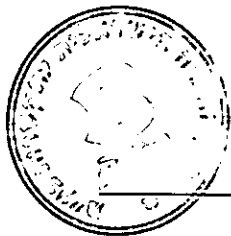
11. **תנאים למתן היתר בניה:**
בנוסף על האמור בסעיפים 5.6 (שלבי ביצוע), 5.7 (גמישות), 5.8 (סטייה ניכרת), 6 (חניה) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

- 11.1 תאום עם חברת תקשורת בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
- 11.2 אישור תכנית האינסטלציה במחלקת המים.
- 11.3 תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
- 11.4 תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.
- 11.5 תאום עם אגף התברואה בדבר מיקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
- 11.6 תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית.
- 11.7 תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית. יזם התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- 11.8 תאום עם שירותי כבאות והצלה.
- 11.9 תאום עם אגף העתיקות.
- 11.10 תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
- 11.11 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח ותנאי למתן טופס 4 יהיה פתוח השטח הציבורי בהתאם לדרישות עיריית ירושלים.
- 11.12 תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מאגף להסדרי תנועה ואגף שיפור פני העיר בנושא דרך הגישה לאתר בעת הבניה.
- 11.13 תנאי למתן היתר בניה יהיה בתאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בכל נושאי המטרדים בעת ביצוע עבודות בניה בשטח.
- 11.14 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
- 11.15 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 ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
- 11.16 ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.
- 11.17 תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון השצי"פ באופן הכולל את חלק הקיר עליו מונחת כיום יצירת הפסיפס. תנאי למתן טופס 4 יהא פיתוח השצי"פ באופן שיכלול את שימור יצירת הפסיפס. למרות האמור לעיל, עיריית ירושלים תהא רשאית להעביר את יצירת הפסיפס לאתר אחר תוך שימורה. במידה וכך ייעשה, העירייה תערב את יוצר היצירה בבחירת האתר

החלופי למיקומה. במידה וכך ייעשה, תיוותר שלביות הביצוע שלעיל לעניין פיתוח השצ"פ אך בלא שימור יצירת הפסיפס במיקומה הנוכחי.
 11.18 נטיעת עצים בוגרים בגבול המגרש הדרומי תהא בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

שם	ח.פ.	כתובת	טלפון
בזק	520031931	מרכז עזריאלי 2 ת.ד. 62086 ת"א 61620	02-5318888



גדי אליקם
 מנהל אגף בינוי ונכסים
 חטיבת הפעולה ולוגיסטיקה

חתימה: X

תאריך: _____

חתימת המתכנן:

שם	ח.פ./ת.ז.	כתובת	טלפון	מס' רשיון
נחום מלצר	07443930	גן טכנולוגי, בנין 9, מלחה, ירושלים	02-6797744	10346

תאריך: 31.08.10

חתימה: _____

נ. מלצר, ג. איגרא, א. כהן - אדריכלים
 הגן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים 96951
 טל. 02-6797744, פקס. 02-6796640

