

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6804שינוי 7/2000 - לתכנית מס' עמ/9(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 6804, שינוי לתכנית מס' עמ/9. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) גיליון אחד של נספח בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:500 (להלן נספח מספר 1) וגיליון אחד של חתכים הערוך בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.  
נספחי הבינוי (נספחים 1 ו-2) הם נספחים מנחים, למעט לנושאי קווי הבניין המירביים, מס' הקומות המירבי, וגובה הבניה המירבי.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 12.16 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת א-שייח, שטח לא מוסדר ממזרח לרח' ואדי עבדאללה.  
שטח בין קואורדינטות אורך 223650-223800  
שטח בין קואורדינטות רוחב 631300-631500  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. שינוי יעוד שטח משטח לבית קברות מוצע לשטח לאזור מגורים 5 מיוחד, לדרך ולשביל ציבורי להולכי רגל.
  - ב. התוויית דרך חדשה והתוויית מעברים ציבוריים להולכי רגל.
  - ג. קביעת שטחי בניה מרביים, מספר קומות מרבי וקווי בנין מרביים בכל אחד מהמגרשים לבנייה.
  - ד. קביעת מס' יח"ד מרבי בשטח התכנית ל 41 יח"ד.
  - ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ו. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה לציבור.
  - ז. קביעת חלוקה למגרשים לבניה ולפיתוח בשטח.
  - ח. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 6804 זו.

7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), כל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם קווים אלכסוניים הוא שטח לאזור מגורים 5 מיוחד וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לגבי אזור מגורים 5 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. שטח לאזור מגורים 5 מיוחד:

א. בכל אחד מהמגרשים לבניה המתוחמים בתשריט בקו אדום, תותר הקמת בניין מגורים אחד, למעט במגרשים מס' 12,5,6,7 בהם תותר בניית שני בניינים, ובלבד שהמרחק בין הבניינים במגרשים לבניה, 5,6 ו 12 לא יפחת מ6 מ'. הבניה תהא בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ב. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט קוי בניין מירביים, מס' קומות מירבי, גובה בניה מרבי שהינם מחייבים.

ג. שטחי הבניה המירביים ומס' יחידות הדיור המירבי בכל מגרש לבניה יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש חדש	שטח מגרש במ"ר	שטחים עיקרים מעל מפלס	שטחים עיקרים מתחת למפלס	שטחי שרות מעל מפלס	שטחי שרות מתחת למפלס	סה"כ שטחי בניה מירביים במ"ר	מס' יחיד מירבי
1	561	280.5	—	23	—	303.5	2
2	707	353.5	—	29	—	382.5	3
3	553	276.5	—	23	—	299.5	2
4	831	415.5	—	34	—	449.5	3
5	1087	534.5	—	43	—	577.5	4
6	1542	779.5	—	63	—	842.5	6
7	1140	570	—	46	—	616	4
8	789	394.5	—	32	—	426.5	3
9	670	335	—	27	—	362	3
10	970	485	—	39	—	524	4
11	1029	514.5	—	42	—	556.5	4
12	829	414.5	—	34	—	448.5	3
סה"כ	10707	5353.5	—	435	—	5788.5	41

1. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב.
2. שטחי שרות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
3. יותר להעביר שטחי בניה ממעל למפלס 0.00 אל מתחת למפלס 0.00 ובתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ שטחי הבניה, ומספר הקומות המירבי.
- ד. מס' הקומות המירבי יהא 2 קומות מעל קומת מרתף/מסד.
- ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ו. מס' יח"ד מירבי בשטח התכנית יהא 41 בהתאם לחלוקה למגרשים לבניה המפורטת בטבלה שבסעיף ג' לעיל, ותרשם על כך הערת אזהרה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ח. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק ברקע הנו שטח עם זיקת הנאה לציבור למעבר להולכי רגל ורכב אל המגרשים שבתחום התכנית, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.
- ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת בקני"מ 1:250 לפחות לאישור מהנדס הוועדה המקומית, התכנית תהיה נאמנה לעקרונות נספחי הבינוי ותכלול:
  - א. תכנון מפורט של מערכות התשתית לרבות מעברים להולכי רגל ולרכב, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב ומים.
  - ב. תכנון מפורט של פיתוח השטח, לרבות העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, תכנון החנייה הנדרשת ושיוך החנייה, גינון ונטיעות, חתכים וחזיתות ועוד.
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט להרחבת הכביש ולשבילים הציבוריים, לרבות השטח עם זיקת הנאה לציבור, על חשבון מגישי התכנית. תנאי ביצוע הרחבת הכביש ושבילי הגישה לרבות שלביות הביצוע ייקבעו לעת מתן היתר הבנייה ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

3. תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

א. הכנה של תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) של המגרש לבניה נשוא ההיתר ואישורה ככשירה לרישום.

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

ג. הריסה של המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ו/או בנספח הבינוי.

ד. הגשת תכנית חיבור הבניין למערכת הביוב העירונית ותשלום היטלי ביוב כחוק. ביצוע החיבור יהא על חשבון היזם בתאום ופיקוח חברת הגיחון.

ה. הגשת תכנית אינסטלציה למדור רשת פרטית. במידה ויהיה צורך בהעתקת קו מים שנמצא בחלקה, העבודה תבוצע ע"י הגיחון על חשבון היזם.

ו. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה לכל אחד מהבניינים. החניה תסופק בתחום החלקות לבניה בהתאם לתקן החניה התקף.

ז. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנים לרשת החשמל.

ח. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

ט. ראה סעיף (9ח"י) לעיל, וסעיף 12 להלן.

4. תנאי למתן טופס 4 לכל בנין הוא ביצוע הגישה לחלקה בתאום ואישור מחלקת תושיה.

10. דרכים:

- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהא כמצוין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע שחור הוא שטח למעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב.

11. 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 לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרשים לבניה.

ג. מיקום החניות כמסומן בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.

12. 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.

13. מבנה, גדר להריסה: המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו בתחום השטח נשוא ההיתר כתנאי למתן היתר בניה.

14. הפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

15. תכנית לצורכי רישום: א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתשריט.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 15א' רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ד. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש למרכז מיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידה), לאישור ככשרה לרישום.

ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בסיפרי המקרקעין.

16. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.  
17. 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.

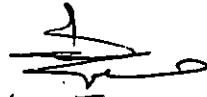
18. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**חתימות:**

חתימת מגישי התכנית:

  
 חוסיין אבו-חאטר ת.ז. 080169915  
 סעדי סאלם אל רשק ת.ז. 080550783  
 כתובת: ראס אל עמוד, א - שיח, ירושלים  
 טל: 054-4740514

חתימת בעלי הקרקע:

פתחאללה אלטחאן ת.ז. 080613961  
 עאידה משעשע ת.ז. 080593981  
 גאלב באדר ת.ז. 080191711  
 חוסין אבו חאטר ת.ז. 080169915  
 סאלח אלנתשה ת.ז. 080239080  
 גזנתן כותב ת.ז. 080512494  
 איוב מראר ת.ז. 080009715  
 כליל אלחשים ת.ז. 080352446  
 סעדי סאלם אלרשק ת.ז. 080550783  
 עבד אלכרים אלרשק ת.ז. 080550809  
 כליל מחמוד עדוין ת.ז. 080056120  
 עולא אלקנבר ת.ז. 080507825

כתובת: ראס אל עמוד, א - שיח, ירושלים  
 טל: 054-4740514

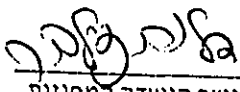
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965  
 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום  
 \_\_\_\_\_  
 מנכ"ל משרד הפנים

חתימת המתכנן:

רונאל אדריכלים  
 הרכבת 53, ירושלים  
 מיקוד 93502  
 טל. 02-6731862

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 6804  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 6804 ביום 7.10.11  
 מינהל תכנון יו"ר חו"ה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז ירושלים  
 תאריך הודעת המגזר לחליטה ביום: 7.10.11  
 עדכון: ינואר 2011  
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
  
 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך