

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 6883
 שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 920
 שינוי מס' 1/00 לתכנית שיכון ציבורי 5/05/3
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6883, שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 920 ושינוי מס' 1/00 לתכנית שיכון ציבורי 5/05/3 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית):

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט הערוך ב - ק.מ. 1:250 (להלן: "התשריט") וכן חוברת אחת (9 גליונות) של נספח בינוי ופיתוח הערוך ב - ק.מ. 1:250 וק.מ. 1:100 (להלן "נספח מס' 1"). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 3.6 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת תלפיות, רח' דרך חברון מס' 114. גוש 30187: חלק מחלקה 57 גוש 30001: חלקה 86, שטח בין קואורדינטות רוחב 128/750 - 128/850 לבין קואורדינטות אורך 170/800 - 170/900. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 ומאזור מגורים 4 קומות לאזור מגורים מיוחד.
- קביעת בינוי לתוספות בנייה סטנדרטיות בכל קומות הבניין, לשם הרחת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
- הגדלת שטחי בנייה מרביים וקביעתם ל - 4988.76 מ"ר.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועץ לשימור.
- קביעת הוראות בגין מדרגות וגדרות 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' 920 ותכנית שיכון ציבורי 5/05/3 וההוראות שבתכנית מס' 6883 זו.

8. הוראות התכנית:

ההוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בו בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית 920 לגבי אזור מגורים 1 בשינויים המחויבים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) תותרנה תוספות בנייה בכל קומות הבניין, לשם הרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(ב) שטחי הבנייה המרביים הם 4988.76 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ כלי (ב - מ"ר)	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
4390.73	313.06	_____	313.06	4077.67	1636.56	2441.11	במפלס 0.00 * ומעליו
598.03	598.03	_____	598.03	_____	_____	_____	מתחת למפלס * 0.00
4988.76	911.09	_____	911.09	4077.67	1636.56	2441.11	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין לרבות שטחי מרפסות מקורות ושטחי מחסנים ומחושבים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ג) מס' קומות מרבי לבניין יהא 5 קומות מעל קומת מרתף.
(ד) גובה הבנייה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
(ה) מס' יח"ד בבניין יהא 36 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
(ז) הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייה בשלבים.
(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בדבר ביצוע מדרכה בצידו הצפוני של רח' מזרחן שבתחום התכנית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 2. תאום עם מחלקת הביוב בדבר העתקת קווי ביוב ואו ניקוז לתוואי אלטרנטיבי שמחוץ לשטחי הבנייה. אין לקבור קווי ביוב, ניקוז או תאי ביקורת מתחת למבנים. מגישי התכנית יגישו תכנית הטיה וחיבור, לאישור מוקדם של מח' הביוב וישלמו היטל ביוב כחוק ויבצעו את העבודה על חשבונם בתאום ופיקוח חברת הגיחון.
 3. הפקדת ערבות בנקאית לטובת עיריית ירושלים להבטחת שיקום המדרכות והכבישים הגובלים בבניין בכל מקרה של פגיעה, בעת ביצוע הבניה.
 4. תיאום עם מחלקת הגננות בנושאים הבאים:
 - (א) עקירת העצים המיועדים לעקירה בתכנית לאורך דרך חברון ונטיעת עצים חדשים במקומם מסוג אלון בקוטר 3 צול.
 - (ב) עקירת העצים המיועדים לעקירה בתכנית בחזית הקדמית של הבנין הפונה לרח' המזרחן ונטיעת עצים חדשים במקומם מסוג שיקבע ע"י מח' הגננות, בקוטר 3 צול.
 - (ג) שימור העץ המיועד לשימור בתכנית.
 - (ד) נטיעת עצים מסוג שיקבע ע"י מח' הגננות ובקוטר 3.5 צול בתחום דרך בית לחם שבתכנית.
 - (ה) חיבור כל העצים המפורטים לעיל למערכת ההשקיה של הבנין שבתחום התכנית.
 - (ו) מודגש כי ביצוע כל העבודות המפורטות לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - (ז) ראה סעיף 12 להלן.
 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום היחי' לחירום וביטחון של עיריית ירושלים לשם הבטחת אי פגיעה במקלט ציבורי הקיים בשטח התכנית והקשור אליו.

- (ט) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר הבניה, ובלבד של תהא חריגה ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת שטחי הבנייה המרביים, ממגבלת מס' הקומות המרבי ומגבלת הבניה המרבי.
- (י) תותר סגירת המרפסות ובלבד שהסגירה בכולן תהא אחידה ובתנאי שהסגירה תבוצע בזכוית בלבד במסגרות אלומיניום.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

11. גדר ומדרגות להריסה:

הגדרות והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותיהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה במועד המוקדם שביניהם.

12. עצים לעקירה ולשימור:

- (א) העצים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים לעקירה. עקירתם תבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ולאחר תשלום אגרה כנדרש.
- (ב) העץ המותחם בתשריט בקו אדום מיועד לשימור ותיאסר כל פגיעה בו.
- (ג) ראה סעיף 9 (ח) 4 לעיל.

13. דרכים:

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) ראה סעיף 9 (ח) 4 לעיל.

14. הפקעה:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. אנטנות טלביזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

16. קולטי שמש על הגג:

(א) 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 בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום 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 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

מגישי התכנית 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 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 וכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו במים, 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 בנייה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות על ידינו להעביר את זכויותינו לטובתך...
 רשות התכנון המקומית תחייבנו ו/או עלינו לעמוד בתנאי
 אין הם כדי להקנות כל זכות לטובתך או לטובת אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא תהיה תעודת זכויות מסתמכת
 בגינה, ואין תחייבנו או אחר לעמוד בתנאי כל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות נוספת, לשי כל המוקדם על ידינו
 למען חסר טקס כוונתי פוז שי אם נעשה או נעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין תחייבנו על התכנית הכרה או

מ"י - מחוז ירושלים

התימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים 05-16-2801
 רח' יפו 216 ירושלים 94383
 טלפון: 5318886

אם אתה בבעלות הסכם כאמור ו/או ויחור על זכותנו לבטל
 הזרתו על ידי שרשע מאתנו על-פני זכויות כלשהו בשטח ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן תחייבנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
 מ"י - מחוז ירושלים

חתימות מגישי התכנית:
 נציגות ועד הבניין
 דרך בית חברון 112, י-ם

מזרחי, ירמי
 ת.ד. 5835443-2
 טל: 050-381000

יעקב, מוטי
 ת.ד. 05746166-7
 טל: 053-810357

גיררד היימן
 אדריכל ומתכנן ערים
 ת.ד. 3172 ירושלים 91031
 טלפון: 02-5636085
 ת.ד. 015170970

חתימת המתכנן:
 גיררד היימן אדריכל ומתכנן ערים
 ת.ד. 3172 ירושלים 91031
 טלפון: 02-5636085
 ת.ד. 015170970
 6428388

תאריך: 7.00

משרד הפנים מחוז ירושלים
 6803 מס' הפקדת תכנית מס'
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 1011 ביום 25.8.01
 ית/הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 6803 מס' אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1011 ביום 26.8.01
 סמנכ"ל תכנון