

מ/פ 3

מ/פ 3

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 6130**  
**שינוי 2/99 לתכנית מס' 2683 א'**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**  
**תכנית אחד וחלוקה בהסכמת הבעלים**

- 1- שם התכנית:**  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6130 .  
שינוי מס' 2/99 לתכנית מס' 2683 א' (להלן: התכנית).  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
- 2- מסמכי התכנית:**  
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
וגליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).  
וגליון אחד של נספח מנחה של תכנית פיתוח והעמדת בניינים  
בקנה מידה 1:250 (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- 6960 מ"ר.
- 5- מקום התכנית:** ערב אלסואחרה, שטח ממערב לכביש האמרקאי  
שטח בין קואורדינטות אורך 223825 ל- 224000  
לבין קואורדינטות רוחב 628750 ל- 628875
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6- מטרות התכנית:**
- שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לאזור מגורים 5 ולדרך חדש או הרחבת דרך ולשטח ציבורי פתוח.
  - קביעת הוראות לחלוקת אזור המגורים ל- 4 מגרשים חדשים .
  - קביעת קוי בניין חדשים בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה .
  - קביעת שטחי הבניה המירביים ומסי יחידות הדיור המירבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה .
  - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - קביעת הוראות בגין שטח זיקת מעבר להולכי רגל.
  - קביעת הוראות בגין בצוע חניה פרטית.
  - קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
  - קביעת הוראות חלוקה חדשה בשטח לא מוסדר.

**כפיפות לתכנית:**

-7

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 2683 אי וההוראות שבתכנית מסי 6130 זו.

**הוראות התכנית:**

-8

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**אזור מגורים 5:**

-9

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 2683 אי לגבי אזור מגורים 5 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הקמת בנין מגורים בכל אחד ממגרשים חדשים מסי 1 עד 4 בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. אחוזי הבניה המותרים בכל מגרש יהיו 50% (שטח עיקרי) משטח המגרש נטו מעל מפלס 0.00 בנוסף לנייל תותר תוספת של 8% משטח הבניה עבור שטח שירות כגון מחסנים ומרחב מוגן עפ"י התקן מתחת למפלס 0.00 הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- ג. מסי הקומות המירבי בכל מגרש לא יעלה על שתי קומות, מעל קומת מרתף.
- ד. מסי יחיד לא יעלה על 4 יחידות דיור לדונם.
- ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ו. בניית כל בניין בפני עצמו תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייתו בשלבים.
- ז. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם זכות מעבר להולכי רגל, ללא מיגבלה כלשהיא. שטח זה יפותח ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.
- ח. מובהר בזאת כי נספח מספר 1 הינו מנחה בלבד למעט קווי בניין מירבים.
- ט. תנאים למתן היתר בניה:
  1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
  2. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
  3. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנים לקו ביוב עירוני הנמצא בקצה הדרום מזרחי של המגרש. מגישי הבקשה להיתר

יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.  
 4. תיאום עם מחלקת הגננות בדבר :  
 א. נטיעת עצים בוגרים מעל 3" במדרכה סביב המתחם .  
 כל 8-9 מ' .  
 ב. העצים יחוברו למערכת השקיה שתחובר לשטח הפרטי .  
 ג. במידה וישנם עצים לעקירה במתחם הבניה יפנה היזם לקבלת היתר ממחלקת הגננות וישא באגרה כנדרש .  
 מודגש כי לא ינתן טופס 4 /או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל ע"י יזם התכנית ועל חשבנו להנחת דעת עיריית ירושלים .

5. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר ועם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר תשלום כל האגרות וההיטלים בגין .  
 סלילת כבישים ומדרכות / שבילים / מעבר ציבורי או לחילופין ביצועם על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם , הכל כפי שיקבע ע"י עיריית ירושלים .

6. תיאום עם מחלקת דרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר :  
 א. הסדרת דרך גישה למגרש לעת מתן היתר בניה יוגש תכנון מפורט לגישה אל החלקה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לאשור עיריית ירושלים .

ב. הסדרת מקום החניה ומספר החניות הנדרשות בשטח .

7. תיאום עם רשות העתיקות .

חזית מסחרית:

10-  
 א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר לגבי חזית מסחרית .  
 ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

חניה פרטית:

11-  
 א. מספר מקומות החניה ומיקומם יקבע עפ"י יהתקן התקף לעת מתן היתר בניה.  
 ב. פתרון החניה יהיה בתחום המגרשים למגורים בלבד.  
 ג. מיקום החניות כמצויין בנספח מסי 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

- 12- **דרכים:**
- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

- 13- **שטח ציבורי פתוח:**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות של תכנית המתאר לגבי שטח ציבורי פתוח.

- 14- **הפקעה:**
- על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

- 15- **ביצוע תכנית לצרכי רישום:**
- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי שטחים על פי מגרשים שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית מס' 6130 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ג. במידה שלא תוגש תצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את התצ"ר. הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

- 16- **רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:**
- א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (תצ"ר), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז מפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

- 17- **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
- בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

- 18- **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.

- 19- **תחנת שנאים:**  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

- 20- **היטל השבחה:**  
א. הוועדה 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.

- 21- **תשתית:**  
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
מגישי התכלית 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.

(6)

### חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

1. חאלד אברהים בשיר <sup>16</sup>  
טל: 6731462 ת.ז. 80613342

2. סלאח טאהא בשיר <sup>16</sup>  
פל: 052440243 ת.ז. 40066680  
גבל אלמוכבר  
ירושלים

### חתימה המתכנן:

אדריכל חמדאן אבו הדואן  
מס רישום 33268  
ת.ד. 17422 טל. 6281065  
ירושלים

~~אדריכל חמדאן אבו הדואן  
מס רישום 33268~~

18/3/2004

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 6130  
הועדה המחוזית החליטה כאילו את התכנית  
בישיבה מס' 10104 ביום 25.3.04  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

(1)

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 6130  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 10104 ביום 6.10.03  
יו"ר הועדה א.א.