

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6436

שינוי 1/99 לתכנית מס' 2783 א
ושינוי 12/99 לתכנית מס' עמ/9
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

-
1. שם התכנית :
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 2783 א
שינוי 1/99 לתכנית מס' 2738 א ושינוי 12/99 לתכנית מס' עמ/9
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן : התכנית).
 2. מסמכי התכנית :
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב
(להלן : הוראות התכנית) .
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ 1:250
(להלן : התשריט),
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלמותה .
 3. גבולות התכנית :
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .
 4. שטח התכנית :
כ- 4630 מ"ר .
 5. מקום התכנית :
ירושלים, שכי כפר השילוח - סילואן
גוש 29984
חלקי חלקות 51, 53, 68, 86,
גוש 29986
חלקי חלקות 115, 213, 215, 216, 220 - 221
שטח בין קואורדינטות אורך 222450 ל- 222330
לבין קואורדינטות רוחב 630525 ל- 630600
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .
 6. מטרות התכנית :
(א). שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
1. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי מדרך, ומאזור מגורים
לשיקום ושימור מיוחד לשטח לבנייני ציבור .
2. שנוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך .

3. שנוי יעוד שטח משטח לדרך לשטח לתכנון בעתיד.

(ב). קביעת השימושים המותרים בשטח לבניני ציבור לבית ספר וגן ילדים .

(ג). קביעת קוי בניין מירביים לבניה בשטח לבניני ציבור .

(ד). קביעת שטחי הבניה המירביים לבניה בשטח לבניני ציבור ל-2000 מ"ר.

(ה). קביעת גובה בניה מירבי ומסי הקומות המירבי.

(ו). קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .

(ז). קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה .

(ח). הרחבת דרכים מאושרות התויות דרך חדשה וביטול דרכים מאושרות .

(ט). ביטול חזית מסחרית מאושרת בשטח התכנית .

כפיפות לתכנית:

7. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן למזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מסי 2783 א עמ' 9 / ובהוראות שבתכנית מסי 6436 זו.

הוראות התכנית:

8. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (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.

שטח לבניני ציבור:

9. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה . הוא אזור שטח לבניני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות :
(א) . השימושים המותרים בשטח הם בית ספר וגן ילדים .
(ב) . הבניה תהיה בתחום קוי הבניין המירביים המוסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום .
(ג) . שטחי הבניה המירביים בשטח לבניני ציבור שבתכנית יהא 2000 מ"ר שמהווים שטחים עקריים .
השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים בתחום הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנית והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992 .

(ד). מס' הקומות המורבי בשטח יהא 3 קומות, גובה הבניה המירבי לא יעלה על 13 מ"ר.

(ה). הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

(ו) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק לירושלים שילוט התשי"מ- 1980

(ז). תנאים למתן היתר בניה.

1. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תאום עם חברת החשמל בדבר העתקת קוי מתח גבוה ובדבר תכנון וביצוע חדר טרנספורמציה.
 - הכל על ידי מגישי הבקשה להיתר. ועל חשבונם בתאום עם חברת החשמל.
 3. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
 4. תאום עם מחלקת הביוב בדבר העתקת קו מאסף ביוב עירוני או כל קו ביוב ניקוז אתר קיים לתוואים חלופיים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 - מגישי הבקשה להיתר יגיש תכנון מפורט לחיבור הבנין המוצע לרשת הביוב העירוניים בין היתר באמצעות חיבור הקומות התת קרקעיות באמצעות קו סניקה.
 - התכנון המפורט כאמור יאושר ע"י חברת הגיחון כתנאי למתן היתר בניה.
 - מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
5. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בנושאים הבאים:
- (א). הגשת תכנון מפורט של הדרכים שבתחום התכנית לאישור מח' הדרכים ומח' להסדרי תנועה. התכנון כאמור יכלול מתן פתרונות לגישה בטיחותית לביה"ס, פתרון לדרישות החניה עבור ביה"ס וכדומה הכל כדרישת עיריית ירושלים.
 - התכנון המפורט יוגש ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד.
 - (ב). ביצוע עבודות הסלילה והפיתוח של הדרכים שבתחום התכנית, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפקוחה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 - (ג). פינוי תואי הדרכים הציבוריות, גדרות מדרגות ונו המיועדות להריסה בתכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
6. ראה סעיף 13 להלן.
7. ראה סעיף 11 להלן.

10. שטח לתכנון בעתיד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע לבן תחום בקו שחור הוא שטח לתכנון בעתיד.

11. עתיקות:

- (א). התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות- העיר העתיקה ובסביבותיה שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה בי.פ. 1390 מיום 31/8/67).
- (ב). יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי

- הריסה החפירה והבניה .
- (ג). אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר למימון חתכי בדיקה ארכיאולוגיה עד הסלע לפני תחילת חפירת היסודות , ע"פ תוצאות הבדיקה, יוחלט האם קיים צורך בביצוע חפירת הצלה במקום .
12. חניה :
 הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח .
 לבניני ציבור אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין או לבנינים שיוקם/ו בשטח .
13. מבנה גדר ומדרגות להריסה :
 המבנה הגדרות והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח לבניני ציבורי ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה , במועד המוקדם שביניהם .
14. דרכים :
 תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט .
 (א) . השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות .
 (ב) . השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים .
 (ג) . הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמוסמן בתשריט .
 (ד) . לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול , קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של עיריית ירושלים .
15. הפקעה :
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 .
 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ .
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו :
 בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמת של אנטנה נוספת כל שהיא .
17. קולטי שמש על הגג :
 א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
 בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים) .
 ב. הפתרון התכנוני טעין אישור מהנדס העיר .

18. 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
19. היטל השבחה :
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצע היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
20. תשתית :
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או 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 תקון 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 / התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

עיריית ירושלים



הממונה על נכסי העירייה מאשר:

חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים

או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

תאריך: 12/1/04

כיכר ספרא 1

חתימת בעלי קרקע:

1- מחלקת הנכסים

עיריית ירושלים

02-6297777

טל:

2- משפחת עבאסי במקומם (מחמד מחמוד אלעבאסי

מס' ת.ז. 51554008

3- משפחת קראעין במקומם (יחיא מחמד חסן קראעין

מס' ת.ז. 0023608

4- משפחת אלזעיל במקומם (סלאח עלי חסין אלזעיל

מס' ת.ז. 54401708

5- משפחת אבו קלבין במקומם (עוואד חסין אבו קלבין

מס' ת.ז. 1665408

חתימת מגישי התכנית:

סגנית מנהל אגף תחבורה
ופיתוח תשתיות

דורון רכלבסקי

02-6297777

חתימת המתכנן:

Simon Kouba
Architect - Townplanner
I Aefahani 17 - Jeru. 288036

ת.ז. 080070196

אדריכל קובה סימון

רח. אצפהאני מס. 17 ירושלים

טל. 02-6288036

תאריך: 13/11/2003

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6436
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 18103 ת.ז. 19602
סמנכ"ל תכנון
ד"ר הועדה