



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6922

שינוי 11/00 לתכנית מס' במ/ 3458 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית : 1.

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6922
שינוי 11/00 לתוכנית מס' במ/ 3458 א'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

מסמכי התכנית: 2.

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500
(להלן: התשריט),
גליון אחד של תכנית בינוי לבניין מס' 1, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלמותה.

גבולות התכנית : 3.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית : 4.

כ- 8382 מ"ר.

מקום התכנית : 5.

ירושלים, שכי' בית חנינה

גוש 30607

חלקה 37 וחלק מדרך

שטח בן קואורדינטות רוחב 638850 ל 638825
לבין קואורדינטות אורך 221400 ל 221575
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית :

6. (א). שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2 ולשטח למוסד.
(ב). קביעת בינוי להקמת מבנים חדשים בשטח בהתאם לנספח ביוי וכמפורט להלן:

1. בניין מסי 1 בן 4 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 32 יחיד חדשות.
2. בניין מסי 2 בן 3 קומות, מעל קומת חניה לשם הקמת מבנה קהילתי.

- (ג). קביעת קוי בניין חדשים לבניה חמוצעת, כאמור.
- (ד). קביעת השמושים המותרים בשטח.
- (ה). קביעת גובה בניה ומסי קומות מירבי.
- (ו). קביעת זכויות בניה מירביות בשטח.
- (ז). קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים ולמתן היתר בניה בשטח.
- (ח). קביעת הוראות חלוקה מחדש של השטח.

כמיפות לתכנית :

7. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן למזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 6922 ז.ו. 3458 א' וההוראות שבתכנית

הוראות התכנית :

8. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח. (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 2 מיוחד :

9. השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2. וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 3458 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

(א) תותר בניית בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומות חניה לשם יצירת 32 יחיד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(ב) שטחי חבניה המירביים הם 6106.81 מ"ר בטבלה שלהלן:

בניין 1 :

סה"כ (במ"ר)		שטחים שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
סה"כ	מוצץ	סה"כ	מוצץ	סה"כ	מוצץ	
3402.84	3402.84	359.10	359.10	3043.74	3043.74	שטחים מעל למפלס ה-0.00
2703.97	2703.97	2223.03	2223.03	480.94	480.94	שטחים מוחזק למפלס ה-0.00
6106.81	6106.81	2582.13	2582.13	3524.68	3524.68	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום הבנין ומחושבים בהתאם לנקודות התכנית והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובחקירות) התש"נ - 1992.

- (ג) מסי הקומות המירבי של הבניין הוא 4 קומות מעל שתי קומות חניה. גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1
(ד) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 32 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל השבוע, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
(ה) הבניה תבוצע באגן סביבת מרוכזת ומסותתת.
(ו) הבניה באגן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
(ז) הבניה תבוצע בהיקף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
(ח) מקור האנרגיה בבנין יהיה חשמל או גז בלבד.
(ט) שטחי ימוקם במרחק של 5 מ' לפחות מפעילות רגילה.
(ס) ראה סעיף 12 לחק.

10. שטח לבנין ציבורי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה החוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן החוראות שנקבעו בתכנית במ' 3458 אי' לגבי שטח לבנין ציבורי.

11. שטח למוסד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה החוראות הבאות :
(א) השימושים המותרים בשטח הם : חודי משחקים, ספריה, מגרש כדורסל כיתות לימוד, משרדים וחניות.
(ב) תותר בנית מבנה חדיש (בנין 2) בן 3 קומות מעל קומת חניה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 4299.91 מ"ר בטבלה שלהלן :

בניין 2 :

סה"כ (במ"ר)		שטחים שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
1232.25	1232.25	53.38	53.38	1178.87	1178.87	שטחים מעל למפלס ה-0.00
3067.66	3067.66	2026.62	2026.62	1041.04	1041.04	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
4299.91	4299.91	2080.00	2080.00	2219.91	2219.91	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (השוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ד) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"ם - 1980
- (ה) האירור יהא אירור מאולץ עם אפשרות אטום פתחים כלפי המגורים הסמוכים.
- (ו) מקור האנרגיה יהא השמל או גז בלבד.
- (ז) שטאי ימוקם 5 מ' לפחות. מפעילות רגישה.
- (ח) הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- (ט) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- (י) הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (י) ראה סעיף 12 להלן.

תנאים למתן היתר בניה .

12.

א. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.

ב. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנים המוצעים לקוי ביוב וניקוז עירוניים העוברים בסמוך לגבולה הצפון מערבי של החלקה.

מגישי התכנית יגישו תכנית חיבור הבניינים אל המערכת העירונית לאישור, ישלם היטלי ביוב כחוק ויבצע את העבודה של חשבונו בתאום ובפקוח חברת הגיחון.

ג. ונאום עם חברת החשמל.

ד. ונאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

ה. ונאום עם האגף לשיפור פני העיר בנושאים הבאים :

1. פינוי עודפי עפר לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים ותשלום אגרה כנדרש.

2. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תיקון הנוקים שיגרמו לכביש הסמוך לחלקה.

ו. הגשת תכנית פיתוח שטח לאישור המחלקה לאיכות הסביבה כולל התחייבות היזם לביצועה.

ז. לקראת שלב היתר הפירה ובניה יש לתאם עם המחלקה לאיכות הסביבה.

ח. ונאום עם אגף התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה עבור מכולות אשפה.

ט. ונאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בדבר :

1. הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

2. הסדרת הגישה לחניה.

3. הגשת תכנית פיתוח לכביש סמוך לחלקה (כביש מסי 409) כולל התחברויות לכביש 407 ודרך בית חנינה לאישור המחלקות תנאי הביצוע יקבעו לעת הגשת בקשה לחיתוך בניה. התכנון והביצוע יהיו ע"י מגיש התכנון ועל חשבונו. תאום עם המחלקה לשרותי כבאות וחצלה בנושאים הבאים:

(1). לחץ הדרישות הנוגעות לחניון:

א. החניון יצויד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילס.
ב. בתכנון דרכי המילס מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מטר.
ג. ייבנו תאים מפרדים עמידים אש מצוידות בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.

(2). בכל האולמות המשמשים מקום לחתקחות ציבור, מספר פתחי היציאה, פרודורים, מעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקחלות ציבור (אסיפות).

(3) רחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרודור ללא מוצא, ורחבו של הפרודור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08

(4) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה.

(5) בכל שטח המבנה וחלקי השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטית באמצעות מתזי-מים (ספרינקלרים) החחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית לחיתוך בניה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצויד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.

(6) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, וש להקצות שטחים מתאימים לחתקנות מכלי דלק, גז וכי"ב.

(7) התכנית תתואם ותאושר ע"י שרותי הכבאות בשלב הגשתה לחיתוך בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציין כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ומנע תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכי"ב.

13. עתיקות:

א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות נחל עטרות.
ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשטח התרי הריסה, הפירה וכניה.
ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם לפיקוח ארכיאולוג צמוד לפני ובזמן העבודות ע"י תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

14. **חניה מוטית :**
- (א). התידה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח .
אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדיוחה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבנינים) שיוקסו/ו בשטח .
- (ב). החניה תהיה בהתאם למסומן בגספח מסי 1
15. **דרכים :**
- תואי וזדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט .
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת .
16. **הפקעות :**
- על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעות, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך , להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 .
17. **ביצוע התכנית :**
- לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין.
18. **חלוקה חדשה :**
- (א). התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן זי לפרק ג' לחוק . עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימה יחיד הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, ללא צורך בפניה נוספת ליחיד הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה .
- (ב). החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע שחור .
- (ג). השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו כשחם פנויים מכל מבנה, גדר, וחפץ .
19. **גביית הוצאות התכנית :**
- הועדה הקומית תהיה רשאית לבנות מהנעלים של מגרשי הבניה שבתכנית זו את כל הוצאות של הכנת תכנית החלוקה לצרכי רישום כאמור בסעיפים 17-18.

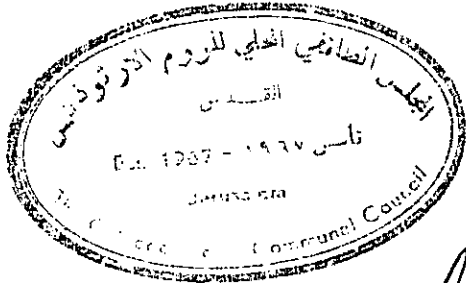
20. **תחנון שנאים :**
- לא ותותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
21. **אנטנות טלוויזיה ורדיו :**
- בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמת של אנטנה נוספת כל שחיא.
22. **קולט: 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 דודים).
(ב). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
23. **היטל השבחה :**
- (א). הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב). לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
24. **תשתיות:**
- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב/ואו קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתיות 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, וכיחייב 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.

חתימת בעלי הקרקע :

ועד הקהלתי המקומי היוני האורטודוקסית

טל : 6282339 / 050391697

אברהים קנדלפת
ת.ז. : 80045164
ת.ד. 14206 ירושלים



חתימת מגישי התכנית :

המעדון האורטודוקסי
טל : 5853690
נביל משחור
ת.ז. 80776412
ת.ד. 19395 ירושלים

Simon Kouba
Architect - Townplanner
Al Asfahani 17 - Jeru. 288036

חתימת המתכנן :

סימון קובה, אדריכל
מס' טל: 6288036
מס' ת.ז. 80070196
ת.ד. 54740 ירושלים

תאריך : 05/04/2004

