

1050444

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס" 6156
ושינוי 1/99 לתכנית מס' 2668
(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא , תכנית מס' 6156

שינוי 1 / 99 לתכנית מס' 2668

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת .
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב
(להלן : הוראות התכנית) ,
גליון אחד של תשריט , הערוך בק.מ. 1:250
(להלן : התשריט) ,

גליון אחד של נספח בינוי , הערוך בק.מ. 1:100
(להלן : נספח מספר 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- 1430 מ"ר .

5. מקום התכנית :

ירושלים , שכ" ראס אלעמוד .

שטח בין קאורדינטות אורך 223125 ל- 223200

לבין קאורדינטות רוחב 630625 ל- 630725

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

6. מטרות התכנית : א- שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח ומאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים 5 מיוחד

ולשטח פתוח ציבורי.

ב- קביעת בינוי לבניית בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף, לשם יצירת 4 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ג- קביעת קוי בניין חדשים לבניה המוצעת בשטח.

ד- קביעת שטחי בניה מירביים להקמת הבנין ל- 471.79 מ"ר.

ה- קביעת גובה הבניה המירכי ומספר הקומות המירכי ל 2 קומות מעל קומת מרתף.

ו- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים,

(להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות

ההוראות שבתכנית מס' 2668 וההוראות שבתכנית מס' 6156 זו.

8. הוראות התכנית : 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.

9. אזור מגורים 5 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 5

מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2668 לגבי אזור מגורים 5,

אשר אינן עומדות בסתירה עם ההוראות המפורטות להלן :

א- תותר בניית בניין בן שתי קומות מעל קומת מרתף, לשם יצירת 4 יח"ד חדשות,

הכל בהתאם לנספח מספר 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה

בטוש אדום .

ב- שטחי הבניה המירביים הם 471.79 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סכ"ה	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			סכ"ה
	סכ"ה	מוצע	קיים	מוצע	קיים	סכ"ה	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מתחת למפלס 00.0
50.74	50.74	50.74					
421.05				421.05	421.05		מעל מפלס 00.0
471.79	50.74			421.05			סכ"ה

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת

הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה

בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג- מספר קומות מירבי לבניין יהיה 2 קומות מעל קומת מרתף .

ד- גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מספר 1 .

ה- מספר יחידות דיור בבניין לא יעלה על 4 יח"ד , ותירשם על כך הערת אזהרה

בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ו- הבניה תבוצע מאבן טבעית מרובעת ומסותמת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא

סיתות אסורה, הכל כמפורט בנספח מספר 1 .

ז- הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים .

ח- תנאים למתן היתר בניה :

(1) תאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים העירוני .

במידה ויהיה צורך בהעתקת קו ואביזר מים קיימים בשטח , העבודה תתוכנן

ותבוצע ע"י חברת הגיחון , במימון מגישי התכנית .

(2) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח .

(3) תאום עם מחלקת הביוב . מגיש הבקשה להיתר יגיש תכנית חיבור הבנין

לרשת הביוב העירונית עם הגשת בקשה להיתר בניה לאישור מח' הביוב. לאחר

אישורה, ישלם היטלי ביוב ויבצע את החיבור על חשבונם, בתאום ופקוח חברת

הגיחון .

4) תאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר :

א- תכנון וביצוע החניה הנדרשת בשטח .

ב- תכנון וביצוע דרך גישה למגרש המגורים .

5) תאום עם רשות העתיקות (ראה סעיף 11 להלן) .

6) הגשת תכנון מפורט לפיתוח כל השטחים שבתחום התכנית , לרבות השטח הפתוח

הציבורי לאישור המח' לשיפור פני העיר . התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר,

פירוט השתלבות הבניה ביחס לשיפוע המגרש , העמדת הבנין , גובה הכביש

הגובל, מפלסי החניה, כניסות ויציאות למגרש , קירות תמך , עצים , ריצוף,

גן משחקים בשטח הפתוח הציבורי, וגיגון וכדומה, הכל כדרישת המח' לשיפור

פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט , יהיא ע"י מגישי התכנית ועל

חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4

לבנין המגורים, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, לרבות בשטח הפיתוח הציבורי

ובדרך הציבורית שבתכנית להנחת דעת עיריית ירושלים .

7) תנאי למתן היתר בניה הוא העברת השטח הפתוח הציבורי ושטח הדרך הציבורית

שבתכנית לבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה .

10- שטח פתוח ציבורי : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות

שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים לגבי שטח פתוח ציבורי .

(ראה סעיף 9 ח 6 ו 9 ח 7) לעיל .

11- עתיקות: א- התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות , העיר העתיקה וסביבותיה , שהוא אתר

עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה כדין ביום ה – 31/8/1967) .

ב- יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, חפירה ובניה.

ג- אישור רשות העתיקות מותנה כהתחייבות היזם למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד

בזמן חפירת היסודות .

- 12-חניה: א- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף לבנין שיוקם בשטח.
- ב- החניה תהיה בתחום המגרש למגורים בהתאם למסומן בנספח מספר 1.
- ג- תקן החניה הנדרש יהיא 1 מקום חניה ליחידת דיור ששטחה עד 85 מ"ר ו- 1.5 מקום חניה ליחידת דיור ששטחה 85 מ"ר ומעלה.
- ד- (ראה סעיף 9 ח 4) לעיל.

13-דרכים: תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- (ב) ראה סעיפים 9 ח 4 ו- 9 ח 6 לעיל.
- (ג) ראה סעיף 9 ח 7 לעיל.

- 14- הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. (ראה סעיף 9 ח 7) לעיל.

15-תכנית לצורכי רישום:

- א- מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי 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 15(א) רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת 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 למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.

ה- אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16-אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה

נוספת כל שהיא.

17-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.

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 וכאישור רישות התכנון.

19-היטל השבחה:

א- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה

שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב

20-תשתית:

ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה

וכל העבודות הכרוכות בביצוע ה"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 שיגרם,

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 התחיבות להנחת דעתו
של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

שם: חרבאוי זיאד

כתובת: ירושלים - ראס אלעמוד

טל: _____ תעודת זיהוי: 08026822-0

חתימת המתכנן:

שם: חמאדה ראדי

ירושלים - צור באהר ת.ד. 73352

טל: 02/6723758 02/6718565 תעודת זיהוי: 08039816-7

TOP HAND
FOR ENGINEERING
AND DEVELOPMENT CO. LTD.
51-246047-8

חתימת המתכנן: _____

תאריך: 24/9/2003

משרד הפנים מחוז ירושלים
6/56 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 9/03 ביום 13.3.03
סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה