

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6266שינוי 2001 / - לתכנית מס' 2878(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 6266, שינוי 2001 / - לתכנית מס' 2878. 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) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:200 (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 : 834 מ"ר.
5. מקום התכנית : ירושלים, גוץ, רח' יורדי הסירה, פינת החי"ש. גוש 30006, חלקה 115 וחלק מחלקה 114. שטח בין קואורדינטות אורך 169950 - 169850 ובין קואורדינטות רוחב 129950 - 129850. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לשטח למוסד ולדרך ציבורית.  
 ב. שינוי ייעוד שטח דרך קיימת או מאושרת לשטח למוסד.  
 ג. קביעת השימוש בשטח לתחנה לטיפול בילד ובנער כקיים בשטח.  
 ד. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבנין הקיים ולתוספת קומה מעל הבנין הקיים, הכל בהתאם לנספח הבינוי.  
 ה. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.  
 ו. קביעת מס' קומות מירבי בבנין ל-3 קומות מעל קומת מרתף.  
 ז. הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 262 מ"ר ל- 970 מ"ר מהם 909 מ"ר שטח עיקרי ו- 61 מ"ר שטחי שירות.  
 ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.  
 ט. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.  
 י. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.  
 יא. קביעת הוראות בגין חניה ציבורית.  
 יב. קביעת הוראות בגין דרך לביטול.  
 יג. קביעת הוראות בגין גדר להעתקה.  
 יד. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.  
 טו. איחוד וחלוקה חדשה.
7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים בה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית 2878 וההוראות שבתכנית מס' 6266 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן 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 נאמר אחרת.

9. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בחום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו תחנה לטיפול בילד ובנער של משרד הבריאות.
- (ב) הבנין המסומן בתשריט בעיגול אדום הוא בנין אופייני וחלות על בנין זה כל ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2878 לגבי בנין אופייני, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
1. לא תותר הריסת בנין אופייני.
  2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
  3. תותרנה תוספות בניה לבנין כאמור בהתאם למפורט בסעיפים להלן ובכפוף לאמור בסעיף קטן 2 לעיל.
- (ג) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנין ותוספת קומה עליונה לשם הרחבת הבנין, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לתוספות בחזיתות הבנין ובקו נקודתיים בטוש אדום לתוספת הקומה.
- (ד) שטחי הבניה המירביים הם 970 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

קומה		קיים (מ"ר)		מוצע (מ"ר)		סה"כ (מ"ר)	
מתחת מפלס ± 0.00	מרתף	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות
		-	-	90	10	90	10
מעל מפלס ± 0.00	ק. קרקע	124	7	171	10	295	17
	ק. ראשונה	124	7	171	10	295	17
	ק. שניה	-	-	229	17	229	17
סה"כ		248	14	661	47	909	61
				970			

השטחים המפורטים הטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ה) מס' קומות מירבי לבנין יהא 3 קומות מעל קומת מרתף.

(ו) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

הוראות בניה:

- כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם לפרטים שיתואמו עם מהנדס העיר ויהיו חלק מהיתר הבניה.
- לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת.
- פינות הבניינים יבנו באבן פינה שאורך צלען הקצרה 15 ס"מ לפחות.

- פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית, דהיינו שימוש באבני מזוזה (קלבות ארכות). משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים, עומק חשפי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.
- גדרות ומעקות יבנו בציפוי אבן כני"ל משני צידיהם.
- אבני קודקוד למעקות וגדרות יהיו מאבן כני"ל בעובי 8 ס"מ לפחות.
- הכיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה.
- שימוש בחומרים אחרים בשילוב עם האבן - כגון: מתכת, עץ, בטון גלוי וזכוכית מותנה באישור מהנדס העיר.
- (ח) הבניה תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- (ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט לביצוע מפרץ החניה הציבורי והמדרכה שבתחום התכנית ולביצוע גישה לחלקה 64 שמצפון מזרח לתכנית לאישור המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.
2. תאום עם רכו הועדה לשימור אתרים בעיריית ירושלים בדבר חומרי בניה, עיבוד האבן, פרופורציות בין אבן טובוה, תלטיש ומוטבע, תכנון הגג, שימור העצים ככל שניתן וכל דרישה אחרת שתידרש.
3. תאום עם מחלקת הגננות בגין עקירה ושימור של עצים בתחום החלקה.
4. תאום עם רשות העתיקות.
5. תנאי למתן היתר בניה - תיאום הבינוי עם מהנדס העיר לענין התאמת הבינוי החדש לבניין אופיני.
- (י) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

10. חניה:
- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית.
  - ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה ציבורית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
  - ג. ראה סעיף 9 (ט) 1. לעיל.

11. בנין גדר מדרגות להריסה:

הגדר, הבניינים והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו 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. גדר ושער לשימור ולהעתקה:

- א. הגדר והשער המסומנים בתשריט בצבע אדום הינם לשימור ואסורה הריסתם או כל פגיעה בהם.
  - ב. הגדרות והשער המסומנים בתשריט בצבע אדום וצהוב לסרוגין הם גדרות ושער להעתקה בשלמותם.
- בעת השיפוץ יש להקפיד על סוג האבן, הסורגים והכיחול. בעת הרחבת הדרך יועתקו הגדר והשער בשלמותם לגבול מגרש חדש מסי' 1 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, הכל לפי הנחיות מהנדס העיר, תוך שימור פרטיהם.

13. עץ לעקירה  
ועץ לשימור:

- א. העצים המתוחמים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.  
ב. העצים המתוחמים בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.

14. דרכים:

- 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. הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.  
ד. ראה סעיף 9 (ט) 1 לעיל.

15. 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.

16. ביצוע התכנית:

- לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה 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 בתשריט.

18. אנטנות טלוויזיה  
ורדיו:

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

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו 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 ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים 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)

*תוקף זה כולל גם*

*19.7.03* תאריך

*[Signature]* חתימה

**לא למתן היתר**

ממיל איננו מתנגד כי רשות התכנון הדרושה בתכנית טרם מתן ההיתר וכתנאי לפעולתו יש לקבל את האישור והסכמת ממוסד לתכנית.

תאריך: *[Signature]*

מנהל מקרקעי ישראל  
רח' שמאי 6  
טל' 02-6224121

עיריית ירושלים  
ככר ספרא 1  
02-6297777

חתימת בעלי הקרקע:

משרד הבריאות  
מנהל תכנון פיתוח ובטיחות המבנים רמז 20  
רח' ד"ר ארליון 20, יפו  
ת.ד. 63, 7163  
טל': 03-6812328, 03-6819298  
פקס: 03-6819299

משרד הבריאות  
רח' רבקה 24  
טל' 02-5681262/1

חתימת מגישי התכנית:

*[Signature]*

נ. מלצר, ג. איגרא-אדריכלים בע"מ  
רח' לוי גורגי 4, ירושלים  
טל' 02-5610463

נ. מלצר, ג. איגרא-אדריכלים בע"מ  
ת.פ. 512714700

נחום מלצר ת.ז. 07443930  
נ. מלצר, ג. איגרא-אדריכלים בע"מ  
רח' לוי גורגי 4, ירושלים  
טל' 02-5610463

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' *6026*  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' *8103* ביום *8.4.03*  
סמנכ"ל תכנון *[Signature]*  
יו"ר הועדה *[Signature]*

נובמבר 2001

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' *6026*  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' *4101* ביום *28.10.01*  
א"ר הועדה *[Signature]*