

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6702שינוי 6/99 – לתכנית מס' 2668(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 6702 שינוי 6/99 – לתכנית מס' 2668 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. נספח מס' 1 הינו מנחה, למעט לנושאים של קווי בניין מירביים, מס' קומות מירבי וגובה בניה מירבי, דירוג הבניה והמפתחים בבינוי שהינם מחייבים.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 4336 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי ראס אל עמוד. גוש 29989, חלקות 128, 129, 130, חלק מדרך בהתאם למפת הגוש. שטח בין קואורדינטות אורך 222900-223000 לבין קואורדינטות רוחב 630770-630850 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינויים במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לבנייני ציבור ולדרך.
 2. שינוי יעוד שטח משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך.
 3. שינוי יעוד שטח משטח לשביל ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים 2 מיוחד.

4. שינוי יעוד שטח משטח לאזור מגורים 5 מיוחד לשביל ציבורי להולכי רגל.

ב. קביעת בינוי להקמת בניינים חדשים בשטח כמפורט להלן:

1. 3 מבנים למגורים בני 4 קומות מעל שתי קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות עבור 28 יח"ד ו- 8 חנויות.
2. מבנה ציבורי בן 3 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית, עבור גן ילדים ומועדון. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת קווי בניין חדשים לבניה המוצעת.
ד. קביעת מס' קומות מירבי וגובה בניה מרבי.
ה. הגדלת שטחי בניה מרביים באזור מגורים 2 מיוחד ל- 6058 מ"ר, מתוכם 3108 מ"ר לשטחים עיקריים ובשטח לבניין ציבורי ל- 405 מ"ר מתוכם 330 מ"ר לשטחים עיקריים.
ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ז. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
ח. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
ט. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
י. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2668 וההוראות שבתכנית מס' 6702 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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 מצויינים במקרא שבתשריט).

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים 2

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2668 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות

המפורטות להלן:

א. תותר הקמת 3 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל שתי קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות לשם יצירת 28 יח"ד. בקומת הקרקע (מפלס 0.00) תבנה שורת חנויות הכוללת 8 חנויות. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

יש לציין כי נספח הבינוי הנו מחייב לגבי קווי בנין מירביים, מס' קומות מרבי, גובה בניה, דרוג הבניה ומפתחים בבינוי.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 6058 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	למגורים	למסחר	סה"כ	למגורים	למסחר	
3658	550	550		3108	2658	450	במפלס 0.00 ומעליו
2400	2400	2400 (חניה)					מתחת למפלס 0.00
6058	2950	2950		3108	2658	450	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המרבי יהא 4 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעית.

ד. גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

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

ו. מס' הדירות המירבי במגרש חדש מס' 2 לא יעלה על 28 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז. מס' חנויות מירבי לא יעלה על 8 חנויות.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
2. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנים לרשת הביוב העירונית העוברת בסמוך. מגישי הבקשה להיתר יגישו תכניות חיבור לכל מבנה ומבנה בנפרד למערכת הביוב העירונית לאישור מוקדם ויבצעו את כל העבודות על חשבונם בתאום ובפיקוח חברת הגיחון. כמו כן יחויבו מגישי הבקשה להיתר בתשלום היטלי ביוב כחוק. היתר הבניה יינתן בתנאי שהתכנון יהיה כזה שמירב הנגר כתוצאה מגשמים יישאר בתחום החלקה.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת הסכם בין עיריית ירושלים למגישי התכנית בדבר הבטחת ביצוע כל האמור בסעיפים 9(ח-4), 9(ח-5), 9(ח-6) להלן להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.
4. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 2 הוא העברת שטח מגרש חדש מס' 1 לבעלות עיריית ירושלים בכפוף לסעיפים 17-19.
5. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 2 הוא הגשת תכנון מפורט להקמת גן הילדים במגרש חדש מס' 1 לאישור המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יהא בכפוף למתכונת הבינוי הנהוגה בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים. הקמת גן הילדים כאמור תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד, בתאום ובפיקוח עיריית ירושלים.
- תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנייני המגורים יהא השלמת הקמת גן הילדים והמועדון להנחת דעת עיריית ירושלים והעברת גן הילדים לשימוש ולהפעלה ע"י עיריית ירושלים ולבעלותה הבלעדית.
6. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בדבר:
 - א. בחניון התת קרקעי תהיה הפרדה בין החניה למגורים בלבד (ע"פ התקן) וחניות לשאר השימושים באמצעות מחסום או כיו"ב (נספח מס' 1).
 - ב. החניון שלא למגורים יהיה פתוח לשימוש הציבור הרחב. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת הסכם עם העירייה באשר לתנאי הפעלת החניון

- כציבורי. ראה סעיף 9 (ח - 3) לעיל.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח לסלילת הדרכים, המעבר הציבורי להולכי רגל והדרך הכפרית לאישור תושייה ע"י מגיש התכנית ועל תשובו.
- ד. ביצוע עבודות הפיתוח ע"ח מגישי התכנית בתאום ובפיקוח מח' דרכים לפי תכניות כנ"ל. בתנאי ההיתר יחויבו מגישי התכנית בפינוי השטחים המיועדים לדרכים מכל מבנה וחפץ (מדרגות, גדרות וכו').
- ה. תנאי ביצוע הכבישים בצד הדרומי והמזרחי ושל הדרך הכפרית בצד המערבי יקבע ע"י העירייה בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון גישה להולכי רגל אל השטח לבנין ציבורי, כולל גישה לעגלות.
- ז. התניה בחזית החלקה לא תיספר כתקן חניה והיא מיועדת לשימוש הציבור הרחב.
7. תאום עם חברת החשמל.
8. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:
- א. עקירת העצים המותחמים בתשריט בצהוב ותשלום אגרה בגין עקירתם.
- ב. איסוף ופינוי שפכי עפר לאתר מוסכם עם עיריית ירושלים.
9. ראה סעיפים 12, 14 להלן.

10. שטח לבנין ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2668 לגבי שטח לבנין ציבורי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. השימוש שיותר בשטח יהא גן ילדים ומועדון.
- ב. תותר בניית מבנה בן 3 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעית, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי תבנית המרביים הם 405 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שירות מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	
405	75	330	במפלס 0.00 ומעליו
			*מתחת למפלס 0.00
405	75	330	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992*. למעט שטחי החניה התת קרקעית. שטחי החניה כלולים בטבלת השטחים בסעיף 9 ב' לעיל.

ד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
ה. תנאים למתן היתר בניה:
ראה סעיף 9 - ח בשלמותו.

11. חזית מסחרית:
א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

12. עתיקות:
1. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - העיר העתיקה וסביבותיה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה בי.פ. 1390 מיום ה-31.8.77).
2. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, חפירה ובניה.
3. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת ארכיאולוג צמוד בזמן חפירת היסודות.

13. חניה פרטית:
א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף לבניינים שיוקמו בשטח.

- ב. החנייה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן
בנספח מסי 1.
ג. ראה סעיפים 9 [ח (6 א, ב, ז)] לעיל.

14. **גדרות ומדרגות להריסה:**
הגדרות והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר/בעלי המקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
15. **עצים לעקירה:**
העצים המתוחמים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה. ראה סעיף 9 (ח-8) לעיל.
16. **דרכים:**
תנואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה.
ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
ד. השטח הצבוע בתשריט בצבעים ירוק וחול לסירוגין הוא שטח לדרך כפרית ויחולו עליה הוראות תכנית מסי 2668.
17. **הפקעה:**
על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
השטחים יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
18. **ביצוע התכנית:**
לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית/הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית/הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם.
19. **חלוקה חדשה:**
א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום

החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר 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.

ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

20. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

21. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת תחנת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

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.


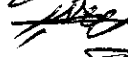



24. תשתית:

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 על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית 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.

חתימת בעלי הקרקע:



 ת.ז. 80246770

 ת.ז. 80263130

 ת.ז. 80497837

 ת.ז. 80497860

 ת.ז. 23470602

פטאפטטא מוחמד עבדאללה
 רגיב עיסא אבו תאיה
 עמאד חליל נגידי
 מאגיז חליל נגידי
 ראיד חליל נגידי
 ראס אל עמוד ירושלים
 טל. 052-671242


 ת.ז. 8058042
 סגור מילון עמוד 77

מוסא חוסין מחמד אלעבאסי
 ע"י עו"ד סרור מארון
 ת.ז. 24721342
 שלומציון המלכה 18, י-ם
 טל: 02-6251431

חתימת מגישי התכנית:


 ת.ז. 80246770

פטאפטטא מוחמד עבדאללה
 ראס אל עמוד, ירושלים

חתימת המתכנן:

רונאל אדריכלים

הרכבת 53, ירושלים 93502
 טל. 02-6731862 פקס. 02-6738570

רונאל אדריכלים
 הרכבת 53, ירושלים
 טל. 02-6731862

תאריך: ינואר 2005
 (1949)

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6702
 הועדה המחוזית התליטה לאטר את התכנית
 בישיבה מס' 6702 ביום 10-7-05
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה