

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0677989

מתקן ואנטנת שידור של הרשות השנייה על גג מלון שלום, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/07/2022

להפקיד את התכנית

07/06/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הרשות השנייה לטלוויזיה ולרדיו מפעילה תחנת שידור ע"ג גג מלון שלום ברח' שחראי 25, שכונת בית וגן. התחנה מורכבת מחדר שידור ומאנטנה המותקנת ע"ג תורן שעל גג חדר המעליות של מלון שלום. מטרת התוכנית היא לאשר מתקן ואנטנת שידור זו במיקומה הנוכחי וכן הצעת שטח של כ-20 מ"ר עבור חדר שידור.

במלון שלום יש 16 קומות לשימוש המלון וקומה אחת למתקנים טכניים. מפלס הגג הטכני הוא +848.9, במפלס זה תמוקם האנטנה. גובה האנטנה הוא 38.54 מ', מפלסה אחרי ההקמה יהיה +887.44 מעל פני הים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתקן ואנטנת שידור של הרשות השנייה על גג מלון שלום,  
ירושלים

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0677989 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית  
7.695 דונם

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217800 קואורדינאטה X

630600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מלון שלום, בית וגן, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק		386

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



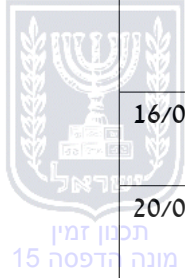
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
20/09/1979		2192	2566	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1042. הוראות תכנית 1042 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1042
06/11/1988		511	2670	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1347 / ד / ה. הוראות תכנית 1347 / ד / ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1347 / ד / ה
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבתי	10: 42 18/05/2023	אלון טופצ'יק	18/05/2023	90	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח בינוי	13: 48 25/01/2023	אדרי' יגאל לוי	25/01/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	09: 22 28/03/2019	ראובן אלסטר	28/08/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מורשה חתימה	פרטי	לוי יצחק		מלונות שלום בע"מ	ירושלים	שחראי	24	02-6752202	02-6424383	Ovilevy123@gmail.com

**1.8.2 יזם**

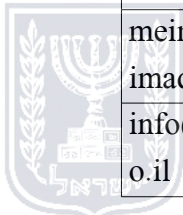
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	(1)	7	02-9923659	02-5605821	info@aguti.c o.il

(1) כתובת: איזור התעשייה הרטוב, מ.א. מטה יהודה.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הכשרת מתקן ואנטנת שידור טלוויזיה של הרשות השנייה על גג מלון שלום בירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי להקמת מתקן שידור על גג בניין מלון שלום, הכולל תורן, אנטנות, צלחות שידור וקליטה, חדר ציוד וקליטה, בהתאם לנספח הבינוי.
2. קביעת גובה מירבי לתורן האנטנה 887.44 מעל פני הים.
3. התרת שימוש נוסף בשטח המיועד לשימוש מלונאות והוא שימוש למתקני שידור.
4. הצעת שטח של כ-20 מ"ר עבור חדר שידור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנטנה א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות	7,695.46	100
סה"כ	7,695.46	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,694.71	100
סה"כ	7,694.71	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



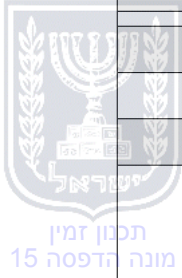
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

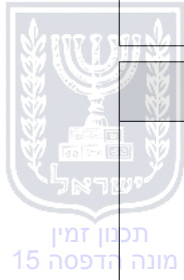
<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכנית מאושרת 1347/ד/ה תחנת שידור
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בהתאם לתכנית מאושרת 1347/ד/ה ולהיתרי בניה מאושרים.</li> <li>2. תותר הקמת מתקן ואנטנת שידור עד לגובה 887.44 מ' מעל פני הים.</li> <li>3. תותר בניית חדר שידור בגודל 20 מ"ר.</li> </ol>





## 6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
<p>אלמ"ג -</p> <p>א. מגיש התכנית ימלא אחר הנחיות המשרד להג"ס הכלולות בהיתרים להקמה והפעלה, הנדרשים על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת משנת 2006.</p> <p>ב. בשלב התכנון המפורט תבחן שוב רמת שטף השדה המגנטי ע"י יועץ קרינה מוסמך. ההערכה תתייחס לכלל המרכיבים בתכנית.</p> <p>ג. רמות השדה המגנטי והשדה החשמלי ימדדו לאחר הפעלת האנטנה, במגורים ובמבני הציבור הסמוכים ובכל מקום אחר שיהיה בו צורך בהתאם לתכנית ניטור שתאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תוצאות המדידה יוגשו לגופים הנ"ל.</p> <p>ד. יותקן שילוט המבהיר את יעוד האנטנה לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. אתר השידור יופעל בהתאם להיתרי הקמה והפעלה בתוקף, לצד ביצוע בדיקות קרינה שגרתיות, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. ככל שמתקן השידור יהווה מגבלה לפיתוח עתידי באזור של תכניות בניין עיר, יהיה על בעל שטח תכנית אתר השידור לאפשר לבחון ולבצע שינויים באתר השידור כל עוד אלו לא פוגעים בתפקוד אתר השידור ו/או שימושים אחרים בשטח התכנית</p>	
6.2	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
6.3	תנאים בהליך הרישוי
<p>א. תיאומים:</p> <p>1. כתנאי להגשת בקשה להיתר יקבע תיאום עם הממונה על הגבלות בניה ברשות התעופה האזרחית במשרד התחבורה.</p> <p>2. תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורים לתכנון מתקני השידור על גג בניין</p> <p>3. תיאום עם מנהל התעופה האזרחית בדבר גובה התורן של האנטנה, מיקום התורן, ותאורת האנטנה, (הגובה המירבי של התורן יהיה בהתאם לנספח הבנוי)</p> <p>4. הצגת היתר הקמה מטעם הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. תיאום עם המשרד להגנת הסביבה ועם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על מנת להבטיח ביצוע הנושאים הבאים:</p> <p>- ביצוע האמצעים הדרושים להגבלת רמות החשיפה לקרינה.</p> <p>- תכנון וביצוע שילוט אזהרה סביב מקור הקרינה וקביעת הוראות לתחזוקתו</p> <p>- קביעת הפעולות הנדרשות ע"י המשרד לאיכות הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לצורך הפעלה נסיונית של מוקד השידור לצורך ביצוע מדידות קרינה, כתנאי להפעלת תחנת השידור.</p> <p>ב. מסמכים / אישורים:</p> <p>1. הגשת חו"ד סביבתית ע"י מגישי הבקשה להיתר להקמת מתקן השידור, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, שתכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>סקר בטיחות קרינה תיאורטי מצרפי לכל מקורות הקרינה על הגג, דו"ח מדידות קרינה עדכני</p>	



	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p>בבתי המגורים הסמוכים למתקן השידור, מגבלות גישה, שילוט וכדומה. 2. הגשת רשיון הפעלה מטעם משרד התקשורת 3. כתב התחייבות של היזמים שטוחי הבטיחות לא ישתנו/ יגדלו.</p>	
	<p><b>תנאי להפעלה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p>א. הצבת שילוט אזהרה של האנטנה המשדרת. ב. ביצוע בדיקות בסביבת האתר למניעת קרינה סביבתית ג. מילוי התנאים הנדרשים על פי דוח הערכת סיכונים תיאורטי ד. אישור המשרד להגנת הסביבה</p>	
	<p><b>אנטנות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>א. תותר הקמת מתקן שידור הכולל תורן, אנטנות, צלחות שידור וקליטה, חדר ציוד שידור וקליטה, הכל בהתאם לנספח הבנוי. א. כבלי עיגון לתורן, לא יחרגו מתחום גג המבנה. ב. כבלים המחברים בין המשדר המוקם באחד מהחללים הקיימים של המבנה לבין האנטנה המוצבת על גג המבנה, יועברו בפירים של המבנה אם קיימים, או שיוסדרו בתעלות המיועדות לכך, שתצבענה בצבעי המבנה ושתותאמנה לחמרי הגמר החיצוניים של המבנה.</p>	
	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>א. גובה התורן והאנטנה של מיתקן השידור המבוקש, לא יפחת מגובה טווח הבטיחות האנכי כפי שנקבע על פי הממונה בטיחות. ב. מרחק האנטנה מכל מבנה ומכל שטח המיועד לכל הפחות כטוחי הביטחות האופקיים שנקבעו על פי הממונה בטיחות. ג. שילוט יוצב ביציאה לגג מחדר המדרגות בשפות ערבית, עברית ואנגלית, המודיע על קיומו של מתקן שידור ופרטי בעל ההיתר. בעל ההיתר יתחזק השילוט וייוודא תקינותו באופן שוטף. ד. סביב תורן האנטנה יותקן מעקה בטיחות בגובה 1.3 מטר לפחות. ה. תותקן תאורה אדומה מהבהבת על קצה תורן האנטנה ותאורה אדומה קבועה במחצית גובה התורן. ו. כל הוראות תכנית מתאר ארצית 36 חלות בשטח זה.</p>	
	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p>א. נדרש סימון המתקן בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לאגף טרום חה"א או לנציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר. ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. ג. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה לנציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית.</p>	

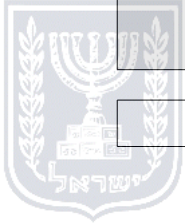


**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15