



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5855

שינוי 1/97 לתכניות מס' 1128, 1128 א' ו - 2941

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5855
שינוי 1/97 לתכניות מס' 1128, 1128 א' ו - 2941
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. 500:1 (להלן: התשריט)
וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 200:1 (להלן נספח מס' - 1).
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 24,943 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכי קרית יובל, רח' שמריהו לוי מס' 84
גוש 30407 חלקות 1, 22-24, וחלק מחלקה 2.
6. מטרות התכנית:
(א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי ומאזור מגורים 5 לשטח למוסד.
(ב) קביעת השימוש בשטח מגרש חדש מס' 1 לבייח אל"ן.
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה לבנין בית חולים.
לשם הרחבתו, בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) קביעת בינוי לתוספת בניה באגף המזרחי של
בית החולים לשם הרחבתו, בהתאם לנספח הבינוי.
(ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הביניה, כאמור.

- (ו) הגדלת שטחי הבנייה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 וקביעתם ל- 15,029.75 מ"ר.
 (ז) קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבנייה המירבי.
 (ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
 (ט) איחוד וחלוקה חדשה.
 (י) קביעת הוראות בדבר גדר להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1128 וההוראות שבתכנית מס' 5855 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבת שבתשריט).

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

9. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) על שטח זה קיים בית תולים "אלין".
 (ב) השימושים המותרים בבית החולים יהיו בהתאם לאלו המפורטים בנספח הבינוי.
 (ג) תותר תוספת קומה לשני אגפיו הצפון מזרחי והצפון מערבי של הבניין הקיים לשם הרחבת בית החולים, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המצויינים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
 תוספת הבנייה תעשה בשני שלבים: בשלב ראשון תבנה התוספת הצפון מזרחית ובשלב השני, הצפון מערבית.
 (ד) תותר תוספת אגף באגפו המזרחי של הבניין, לשם הרחבת בית החולים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המצויינים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום

(ה) שטחי בניה:

שטחי הבנייה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם 15,029.75 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ | שטחי שירות (מ"ר) | | | שטחים עיקריים (מ"ר) | | | |
|-----------|------------------|------|---------|---------------------|----------|----------|-----------------|
| | סה"כ | מוצע | קיים | סה"כ | מוצע | קיים | |
| 9,640.96 | --- | --- | --- | 9,640.96 | 2,888.27 | 6,752.69 | מעל מפלס 0.00 |
| 5,388.8 | 5,388.8 | --- | 5,388.8 | --- | --- | --- | מתחת למפלס 0.00 |
| 15,029.75 | 5,388.8 | --- | 5,388.8 | 9,640.96 | 2,888.27 | 6,752.69 | סה"כ |

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

- (ו) מס' קומות המירבי לבנין יהא 2 קומות מעל קומת המרתף.
- (ז) גובה הבנייה המריבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- (ח) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת ומאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- (ט) לא יבוצע שילוט על קורות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.
- (י) תנאים למתן היתרי בניה:
1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תאום עם אגף התברואה בדבר איסוף ופינוי האשפה, מיקום וגודל מתקן האשפה שישולב בתחום מגרש חדש מס' 1 יקבעו בעת מתן היתר בניה.
 3. הגשת תכנון מפורט לחיבור תוספות הבנייה למערכת הביוב/ניקוז קיימת, לאישור מחלקת הביוב. ביצוע בפועל של החיבור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיתוח מחלקת הביוב וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
 4. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה שיקום כבישים, מדרכות וגינות עם תום העבודה, במידה שיפגעו בעת הבנייה.
 5. תאום עם חברת החשמל בנושאים הבאים:
 - (* בדיקת הצורך בהגדלת חיבור החשמל בשטח.
 - (* אופי אספקת החשמל.
 - (* הצורך בשילוב חדר מיתוג.
 6. תאום עם המחלקה לשרותי כבאות בנושאים הבאים:
 - (* תכנון וביצוע מתיזי מים אוטומטיים
 - (* תכנון וביצוע יציאה נוספת באמצעות מדרגות מילוט באגפו הצפון מערבי של הבניין שיבנה בשלב ב'.
 - (* תכנון וביצוע קשר בין גגות הבניין באמצעות מדרגות מקשרות ו/או סולם.
 - (* דרישות נוספות לבטיחות בפני שריפות ינתנו בשלב היתר הבנייה.
 7. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בחדר שנאים ו/או חדר מיתוג בשטח התכנית.
 8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
 9. הגשת המסמכים המפורטים להלן לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם:
 - (* הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
 - (* הגשת מפרט הכולל פרט בנין למניעת חדירת גז ראדון לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
 - (* הגשת תכנית להצנעת מזגנים מפוצלים.
 10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר סילוק עודפי עפר ופסולת בנין לאתר המוסכם על עיריית ירושלים.

- (יא) הוראות בינוי נוספות:
 1. מערכת החימום תהא באמצעות גז או חשמל ולא ע"י סולר או עצים.
 2. שנאים ימוקמו לפחות 5 מ' ממגורים.
- (יב) הוראות למניעת מפגעים בעת ביצוע הבנייה:
 1. רעש
 א. כל המערכות המכניות המתוכננות כולל אלה הקשורות לחניון בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
 ב. יש להשתמש בציוד בניה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים(רעש בלתי סביר מצויד בניה) 1979. לפני קבלת היתר בניה להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הציוד עומד בתקן על פי התקנות.
 ג. יש לבצע את עבודת הבנייה על פי סעיף 5 של התקנות. למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992) דהיינו בין השעות 06:00 - 19:00 בלבד.
 2. זיהום אויר
 א. הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תיקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה
 ב. קידוחים עם מיקרופיילים יבוצעו עם מתקן למניעת אבק. המתן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ומלמעלה.
 יש לאפשר הלבשת מעטפת על מכונת הקידוח. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל לפתח העליון תותקן מערכת מתזים(ספרינקלרים) שתתזו מים במקביל לפעולות הקידוח והנישוף.
 ג. הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.
 ד. הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.
 ה. יש להקים קיר בגובה 2.5 מ' מסוג "איסכורית" בהיקף האתר על פי מפרט שיאושר במחלקת הרישוי ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי חפירה.
11. שטח לבנין ציבורי:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2941 לגבי שטח לבנייני ציבור.
12. חניה:
 הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח. אלה אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין ולתוספות הבנייה שיוקמו בשטח.
13. גדר להריסה:
 הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט, מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

14. 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 התקנון והבנייה, תשכ"ה - 1965.
15. ביצוע התכנית:
 לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
16. חלוקת חדשה:
 א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה עפ"י 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 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 שבתשריט.
17. תחנת שנאים:
 לא תותר הקמת 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.
18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
 בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
19. קולטי שמש על הגג:
 א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהדס העיר.
20. היטל השבחה:
 א. הוועדה 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.
21. 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.

חתימת בעלי הקרקע:

טל. _____ ת.ז. _____

מחוזות בקיום תלמידי תורה ו/או תורה על הנהגתו למעלה בגלל
 תורה על כל מי שיש לו תורה על הנהגתו למעלה בגלל תורה ו/או
 על כל זכות אחרת המגיעה לו על פי התורה למעלה בגלל כל דבר,
 שכן התורה נהגה על פי התורה למעלה בגלל התורה.

מבית - תורה ירושלים

01-11-1999

חתימת מגישי התכנית:

צבי רובינשטיין
 מנהל אגף תפעולי

בית חלום
 אורטופדי של
 האגודה לנכים ילדים בנים

טל. 6494722 ת.ז. 1580082-4

חתימת המתכנן:

~~רובינשטיין קפלינסקי~~
~~אבנר בריי~~

טל. 5638823 ת.ז. 51801678

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5856
 תאריך: 03/11/99
 בישיבה מס' 2099
 סמנכ"ל תכנון
 ד"ר חוה