

2014/98 (ת"ב)

ערוך לאחר מקומי 12.8.1996

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5206

שינוי 2/96 לתכנית מס' 1138

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5206, שינוי 2/96 לתכנית מס' 1138. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (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:

כ- 368 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' מחניים, רח' הרב שמעון חכם 6,
גוש: 30104
חלקה: 69
חלק מחלקה: 89

21.07.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור לשיקום ובנוי מחדש לשטח למוסד.
- (ב) קביעת השימוש בשטח למוסד לשיקום אנשים מוגבלים.
- (ג) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל קומת קרקע וקומה א', בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- (ד) קביעת בנוי לתוספת חדר מדרגות חירום בחזית המזרחית של הבנין, בהתאם לנספח בינוי.
- (ה) קביעת בינוי לתוספת אולם דפוס ומעלית בחזיתות דרום ומזרח בקומת הקרקע.
- (ו) קביעת בינוי לתוספת מרפסת מעל אולם דפוס ומעלית בחזיתות דרום ומזרח בקומה א'.
- (ז) קביעת מס' הקומות המירבי ל-4 קומות (קיימות שלוש קומות).
- (ח) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 69 בגוש 30104 ל-890,062 מ"ר מתוכם 822.06 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים ו-68 מ"ר שטחים המהווים חלקי שירות.
- (ט) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה, כאמור.
- (י) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (יא) איחוד חלקות.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5206 ז.

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. שטח למוסד:

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

- (א) יותר בשטח מגרש חדש מס' 1 מוסד לשיקום אנשים מוגבלים.
- (ב) תותר תוספת של שתי קומות מעל קומת קרקע וקומה א' בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) תותר הקמת מדרגות חירום בחזית המזרחית של הבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (ד) תותר תוספת אולם דפוס ומעלית בחזיתות דרום ומזרח ומעליה מרפסת.
- (ה) מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות.
- גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.
- (ו) שטח הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
—	—	—	שטחים מתחת למפלס ±0.00
399.86	13	386.86	שטחים קיימים מעל למפלס ±0.00
490.20	55	435.20	שטחים מבוקשים מעל למפלס ±0.00
890.06	68	822.06	ס"ה

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.
- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- (ו) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג תלטיש גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (ז) תוספות הבניה כאמור בסעיפים (ב) (ג) לעיל תיבונה בהינף אחד. לא תותר בניתן בשלבים.
- (ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא חריסת מבנים ו/או תוספות בניה לא חוקיים.
 2. לא ינתן היתר בניה לתוספות הבניה המבוקשות בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לעיל אלא לאחר ביצוע בעין של הפעולות הבאות:
 - החלפת גג הפח הגלי הקיים בבנין בגג רעפים משופע.
 - ציפוי קירות הטיח באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 - פינוי האשפה הקיימת מקומת הקרקע ופיתוח השטח מסביבה.
 - פינוי הגגונים ומוטות הברזל הקיימים מחזית הכניסה לבנין.
 - פינוי והריסת המבנים ו/או התוספות הלא חוקיות
 3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות קבלת אישורה להיתר הבניה.
 4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף המים בדבר תכניות האינסטלציה.
 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
 6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת סביבתית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לאישור האגף לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
 - חוות דעת אקוסטית בדבר האמצעים שיש לנקוט, במידת הצורך, למניעת מפגעי רעש מהמוסד שבשטח התכנית על הסביבה (לרבות רעש ממזגנים, ממכונות וכדומה).
 - חוות דעת סביבתית המתייחסת לאחסון חמרים מסוכנים בשטח הבנין והחצר.
 ביצוע מסקנות חוות הדעת הסביבתית כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, ולא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת הביצוע להנחת דעת האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
 7. ראה סעיף 10(ה) להלן.
- 10. חניה:**
- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
 - (ב) דרישות החניה יקבעו עפ"י שימוש מלאכה ותעשייה. לא תידרש חניה תפעולית (משאיות)
 - (ג) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב עפ"י התקן עבור הבנין שיוקם בשטח מגרש חדש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 5206 זו יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתה של תוספת הבניה או בד בבד עם הקמתה בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
 - (ד) מקומות החניה האמורים בסעיף (ב) דלעיל יבוצעו בחניון ציבורי בסביבה בהתאם להנחיות יח' החניה בעיריית ירושלים (להלן: החניון הציבורי).
 - (ה) בעלי הקרקע הידועה כחלקה 69 בגוש 30104 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למס' מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור הבנין במגרש הבניה. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.
 - (ו) החניון הציבורי כאמור בסעיף (ג) לעיל הוא חניון ציבורי עירוני פתוח לשימוש הקהל הרחב. הבעלות והחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו ביד עיריית ירושלים.
11. לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבד לביצוע בספרי האחזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

12. 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.

13. 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.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

15. קולטי שמש על הגג:

(א) בגרות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. 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.

17. 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 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 שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובן 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:

שם: שמחה עובדיה-פתיה - חזון פתיה

כתובת: שמואל הנביא 99, ירושלים

טלפון: 5827826 ת.ז. 121014
מפעל לשיקום תעסוקתי
נוסד ע"י קרן גמ"ח ח"ש פתיה
ת.ד. 6070 טל: 5389705-ים
חתימה: שמחה עובדיה-פתיה רח' נבון 6 ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

שם: שמחה עובדיה-פתיה - חזון פתיה

כתובת: שמואל הנביא 99, ירושלים

טלפון: 5827826 ת.ז. 121014

חתימה: שמחה עובדיה-פתיה

חתימת המתכנן:

שם: גדעון טימור - אדריכלים ומעצבי פנים

כתובת: רח' יפו 214, ירושלים 94383

טלפון: 5387223

חתימה: גדעון טימור

תאריך: 15.7.97

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6806
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 16197 ביום 15.7.97
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6806
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 5197 ביום 18.6.97
יו"ר הועדה