



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 4998

שינוי מס' 22/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
ושינוי מס' 1/96 לתכנית רישום שיכונים ציבוריים  
מס' 5/08/5 ו- 5/08/9  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 4998  
שינוי מס' 22/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
ושינוי מס' 1/96 לתכנית רישום שיכונים ציבוריים  
מס' 5/08/5 ו- 5/08/9  
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן, הוראות התכנית)  
גיליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן התשריט)  
וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק"מ 1:250 (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-8 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי קריית היובל פינת רחוב אורוגואי ושטרן.  
גוש: 30413 חלקות: 41. גוש: 30414 חלקה: 235, ח"ח 219.  
גוש: 30415 חלקה: 189, ח"ח 199 וח"ח 200.  
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח משטח לאזור מגורים 5 ומשטח פתוח ציבורי ע"פ תכנית המתאר המקומית לירושלים, משטח לבנין ציבורי ע"פ תכנית רישום שיכונים ציבוריים לשטח למוסד.
- ב. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי ומשטח בנין ציבורי ע"פ תכנית רישום שיכונים ציבוריים לשטח לדרך.
- ג. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 ע"פ תכנית המתאר המקומית לירושלים ומשטח לאזור מגורים ע"פ תכנית רישום שיכונים ציבוריים לשטח לבנייני ציבור.
- ד. קביעת בנייני והוראות בניה לשטח למוסד ולבנין ציבורי לרבות: שטחי בניה מרביים, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי וקוי בנין מרביים, בהתאם לנספח הבינוי.
- ה. קביעת השימושים בשטחים האמורים לעיל.
- ו. הרחבת הדרך הקיימת.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ח. קביעת שטח לשביל עם זיקת הנאה לציבור.

ט. קביעת שטחים לחניה.

י. איחוד וחלוקה מחדש.

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 רישום שיכון ציבורי מס' 5/08/9 וההוראות שבתכנית מס' 4998 זו. בכל מקרה של סתירה, הוראותיה של תכנית מס' 4998 זו גוברות.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספח הבינוי שהוא מנחה בלבד (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 לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט במגרש חדש מס' 2 בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות של שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. במגרש זה יהא הגשת תכנית מפורטת, תנאי להגשת היתר בניה לאישור מוסדות התכנון.

10. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט במגרש חדש מס' 1 בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. על שטח זה יוקם הוסטל לקשישים.

ב. הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקוי בנין מרביים על קרקעיים ובקו נקודתיים בטוש אדום לקוי בנין תת קרקעיים.

ג. השימושים המותרים יהיו: דיור מוגן לקשישים זכאי משרד הבינוי והשיכון.

הכל בהתאם לנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המקסימלי יהיה 90 יחידות דיור.

ה. שטחי הבניה המרביים יהא מ"ר כמפורט שלהלן:

שטחים עיקריים. מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סך הכל	
5,274	530	5,804	על קרקעי
1,608	343	1,951	תת קרקעי
6,882	873	7,755	סך הכל

הערה:

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

ו. מס' הקומות המרבי יהא 5 קומות ממפלס הכניסה הראשי וקומה

אחת מתחת למפלס הכניסה הראשי, בהתאם לנספח מס' 1.  
הגובה המרבי לא יעלה על 16.80 + מ"ר מעל קומת כניסה.  
ניתן יהיה לבנות על גג הקומה העליונה מבנים למתקנים טכניים כולל  
עליות לגג מחדרי המדרגות ובתנאי שהגובה המרבי לא יעלה על  
19.96 + מ"ר הכל בהתאם לנספח מס' 1.

ז. ניתן יהיה להשתמש בגג לפעילות שהייה ותצפית.  
ניתן יהיה להתיר שינויים ארכיטקטוניים באישור מוסדות התכנון  
ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות המרבי, ממגבלת  
שטחי הבניה המרביים, ממגבלת הגובה המרבי וממגבלת קווי הבניין.

#### ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא מיגון המקום ע"י ממק"ים בהתאם לתקנות.
2. תיאום עם מחלקת הביוב בין השאר בנושאים הבאים:  
קווי ביוב וניקוז עירוניים העוברים בשטח יוטו לתווים אלטרנטיביים ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבון, בתיאום, אישור ופיקוח מחלקת הביוב.
3. תיאום עם אגף המים בין השאר בנושאים הבאים:  
א. בניית בריכת אגירה ואמצעי שאיבת מים ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבון בתיאום ואישור מחלקת המים.  
ב. הגשת תוכניות אינסטלציה למדור רשת פרטית באגף המים ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבון לשם חיבור הפרוייקט למים.
4. תיאום עם שירותי כבאות והצלה בין השאר בנושאים הבאים:  
א. תכנון מפורט של אמצעים לשחרור חום ועשן, בקומת המרתף, הכוללים בין השאר התקנת תאים מפרידים ואמצעים לכיבוי וגילוי אוטומטי ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבון בתיאום עם שירותי כבאות והצלה.  
ב. מרחקי ההליכה אל היציאות לא יעלו על 25 מ'.  
ג. הכשרת רחבות הערכות (מילוט) ע"פ התקנות.  
ד. תכנון והתקנת אמצעים לגילוי וכיבוי אש אוטומטיים בכל שטחי הבניין.  
ה. בשלב הגשת הבקשה להיתר הבניה יפורטו דרישות ספציפיות למבנה.
5. תיאום עם מחלקות הדרכים והסדרי תנועה בין השאר בנושאים הבאים:  
א. תכנון מפורט לפיתוח מגרש חדש מס' 3 לשם הבטחת גישה לשטח המוסד ממערכת הכבישים הקיימת מרח' שטרן ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבון בתיאום עם המחלקות לדרכים, הסדרי תנועה ושיפור פני העיר.  
ב. הגשת תכנון מפורט של הצומת רח' אברהם ניסן/אורוגואי והרחבת ברח' אורוגואי, רוחב המדרכה יורחב ל- 2.0 מ' לפחות.  
התכנון יוגש ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבון בתיאום ואישור מחלקות הדרכים, הסדרי תנועה ושיפור פני העיר.  
ג. הגשת תכנון מפורט לאורך רח' אורוגואי מרח' אברהם ניסן עד רח' שטרן, כולל הסדרת הצמחים ע"י מגיש התכנית ועל חשבון באישור

מח' הדרכים.

ד. ביצוע כל האמור לעיל הסעיפים 10.ח, 5. (א') (ב') (ג') יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ותנאי הביצוע יקבעו ע"י מחלקת הדרכים, לעת מתן היתר בניה.

ה. לא יינתן טופס 4 וחיבור לחשמל ומים קודם ביצוע כל האמור לעיל בסעיף (5) לשביעות רצונם של מחלקות הדרכים, הסדרי תנועה ושיפור פני העיר.

ו. הבנייה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ז. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרור.

ט. ראה סעיף 14 להלן.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

12. חניה:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה המפורט להלן בסעיף ב', לבניינים שיוקמו בשטח.

ב. החניה תהייה בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.

ג. חלק מן החניה תהיה מקורה ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

13. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 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. תינתן "זכות מעבר" לרכב למגרש מס' 2 דרך מגרש מס' 1.

14. שביל עם זיקת הנאה לציבור:

השטח המסומן בתשריט בקו אלכסוני שחור הוא שביל עם זיקת הנאה לציבור. פיתוח השביל כולו יהיה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום פיתוח השביל עם מח' שפ"ע וכן רישום הערת אזהרה לגבי שימוש הציבור בשביל ללא הגבלת זמן ושימוש. תנאי למתן טופס 4, יהא ביצוע בפועל של השביל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

15. בצוע התכנית:  
מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה.
16. חלוקה חדשה:  
א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. 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 עם כן תתעוררה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.  
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
17. הפקעה:  
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.
18. 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.
19. אנטנות טלביזיה ורדיו:  
בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
20. 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. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
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 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 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 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
בן יהודה 34  
ירושלים 94583

אין לציין התנגדות לקריאת התבנית, אלא שיש להתייחס בהתאמה עם רשויות התכנון המוסמכות. התייחסו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח והתחם לפני הסכם מתאים בנינו ואין התייחסו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות מתאים הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ונסיי כל דיון. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסו על התכנית הכרה או אישור התכנון המוסמכות. התייחסו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח והתחם לפני הסכם מתאים בנינו ואין התייחסו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות מתאים הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ונסיי כל דיון. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסו על התכנית הכרה או אישור התכנון המוסמכות.

5 - -04- 2001

הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או יותר על זכותנו לבטל בנגזרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו בכה הסכם כאמור ועפ"י כל דיון, שכן התייחסו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים  
רח' הלל 23  
ירושלים

א. נ. ש. י  
משרד הבינוי והשיכון  
מחוז ירושלים  
הלל 23 ירושלים

המתכנן:

שוקן אדריכלים בע"מ שוקן אדריכלים בע"מ  
רח' בית הדפוס 12 רח' בית הדפוס 12  
ירושלים 95483 גבעת שאול ירושלים 95483  
טל - 02-6541355 טל - 02-6541355 פקס, 02-6541360

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4400  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 29194 ביום 12.9.07  
יו"ר הועדה יovwakt תכנון