

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 5863  
שינוי 1/97 לתכנית מס' 2415  
ושינוי 3/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/3  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5863  
שינוי 1/97 לתכנית מס' 2415  
ושינוי 3/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/3  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) ו-13 גליונות של תכניות בינוי כמפורט להלן:

א. גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 430, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 1);

ב. גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 433, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 2);

ג. גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 434, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 3);

ד. גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 435, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 4);

ה. גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 440, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 5);

ו. גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 441, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 6);

ז. גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 442, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 7);

- ח. גיליון אחד של תכנית בינוי על רקע תכנית מדידה של בנין 433, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 8);
- ט. גיליון אחד של תכנית בינוי על רקע תכנית מדידה של בנינים מס' 434, 435, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 9);
- י. גיליון אחד של תכנית בינוי על רקע תכנית מדידה של בניינים מס' 441, 442, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 10);
- יא. גיליון אחד של תכנית בינוי על רקע תכנית מדידה של בנין מס' 430, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 11);
- יב. גיליון אחד של תכנית בינוי על רקע תכנית מדידה של בנין מס' 440, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 12).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

### 3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

### 4. שטח התכנית:

כ-17 דונם.

### 5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גילה, בנינים 430, 433, 434, 435, 440, 441, 442 רח' צאלים, הדלב, בושם התאנה.  
גוש 28051  
חלקות 20, 21, 22, 32, 39, 67.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

### 6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 ומאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בבניינים 430, 433, 434, 435, 440, 441, 442, כהתאם לנספחי הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבניה המאושרים בבנינים אלה תוך קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה, כאמור.

ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

ו. קביעת הוראות בנין גדרות להריסה.

ז. קביעת הוראות בנין ביצוע חניה פרטית.

#### 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' 2415 ובתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/3 וההוראות שבתכנית מס' 5863 זו.

#### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הכינוי (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. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2415 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בבניינים מס' 430, 433, 434, 435, 440, 441, 442, לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם. בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 עד 12 בהתאמה.

ב. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהבניינים כאמור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת שטחי הבניה

סה"כ במ"ר	חלקי שירות מעל 0.00 במ"ר			שימושים עיקריים מעל למפלס 0.00 במ"ר			בנין מס'
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
4275.40	171.00	171.00	–	4104.40	885.30	3219.10	430
5019.98	188.50	188.50	–	4831.48	973.30	3858.18	433
1544.00	–	–	–	1544.00	326.40	1217.60	434
–	83.60	83.60	–	–	1257.80	–	435
5233.42	757.96	–	757.96	4475.46	724.80	3750.66	440
5685.45	–	–	–	5685.45	833.80	4851.65	441
–	–	–	–	–	256.00	–	442

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעמפת הבניה ומחושבים בהתאם ולתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספחים מס' 1 עד 7.

ה. מס' יח"ד בבניין 430 יהא 41 יח"ד, בבנין 433 – 56 יח"ד, בבנין 434 – 16 יח"ד, בבנין 435 – 58 יח"ד, בבנין 440 – 48 יח"ד, בבנין 441 – 62 יח"ד, ובבנין 442 – 16 יח"ד.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ולהכפחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל השכונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת באותו סוג סיתות וכיחול של אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח, ובדבר שמירה על תקינות המקלטים הקיימים.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת קוי ביוב/ניקוז הקיימים מתחום תוספות הבניה המוצעות, לתואים הלופיים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' הביוב. לא תותר השארת קוי ביוב/ניקוז או תאי בקורת קבורים מתחת למבנים. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטל ביוב כחוק.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערכות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת עיריית ירושלים, שתבטיח כי הם ישקמו את שטחי הכבישים/המדרכות/המעברים הסמוכים לתוספות הבניה, במידה שיפגעו בעת הבניה ויפתחו מחדש את שטח הגינות שבסמוך לשטח נשוא הבקשה להיתר, על חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית ובדבר קבלת אישור על תכנית האינסטלציה של הבנין, וכן בדבר העתקת קוי מים קיימים במידת הצורך, מתחום תוספות הבניה, לתואי חליפי, על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הבזק.
6. היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתית הנמצאות בתחום ביצוע עבודות הבניה, במידה והדבר ידרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת הוות דעת הנדסית מוסמכת שהתוספות או העבודות אינו פוגעות ביציבות הבנין. כמו כן, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון לכל עמודה יצורף תכנון הקונסטרוקציה לתוספות הבניה לעמודה כולה, ע"י מגישי הבקשה

להיתר הראשון כאמור ועל חשבונם. ביצוע הקונסטרוקציה בקומה  
נשואת הבקשה להיתר יהא עפ"י תכנון הקונסטרוקציה כאמור.

9. תנאי למתן היתר בניה ראשון בבנין מס' 433 הוא תיאום עם  
המח' להסדרי תנועה בדבר תכנון החניה בשטח כמפורט בנספח  
מס' 2, והעמדת העמודים בשטח החניה.

10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות לשם  
הבטחת ביצוע האמור להלן:

- מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים  
המתאימים ויתאמו לדרישות החוקים והתקנות.
- בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת  
מכלי דלק/גז וכיוצ"ב. מיכלי הדלק יטמנו באדמה ובאישור  
משרד העבודה והרווחה.
- התקנת המעלית בבנין 442 תהיה כפופה לתקן ישראלי  
מס' 24 ורוחב הפרוודור בבניסה למעלית לא יפחת מ-1.10  
מ'.

11. במידה ומתוכננות יחידות מגורים צמודות קרקע, תנאי למתן  
היתר בניה בהן הוא ביצוע פרט למניעת חדירת גז ראדון בקומת  
הקרקע בתאום ובאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ח. כחלק בלתי נפרד מהבנוי בבנין מס' 440 יועתקו שני מיכלי סולר תת  
קרקעיים למקום חלופי, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בכפוף  
לתנאים הבאים:

- מיכלי הסולר יהיו מיכלים תקינים בעלי דופן כפולה  
המיועדים להטמנה תת קרקעית כמאושר ע"י מדור מניעת  
זיהום דלקים במשרד לאיכות הסביבה.
- מכלי הדלק יהיו מיכלי דלק שיכילו מערכת נמור בעלת  
גלאי דליפות המפעיל מערכת אזעקה נשמעת ונצפית,  
כאשר קופסת הבקרה של מערכת הנמור תותקן בסמוך  
לחצר ההסקה ובמקום רגיש.

- יש להחזיק שקי חומר ספיגה כגון: חול ורמיקוליט, בסמוך למיכלי הדלק ומקום מילויים ובאתר רגיש.
  - יש לשלט את מיכלי הדלק ע"י סימון ברור וקריא של סוג הדלק וגודל המיכל.
  - פתחי ההזנה ומילוי של מיכלי הדלק יהיו נתונים בתוך מאצרה אטומה (בטון) ועמידה בפני דליקות, לקליטת דלק במקרה של שפך בעת מלוי.
  - יוכן נוהל לטיפול במקרה של שפך או דליפת דלקים כגון בעת מילוי או דליפה ולהציבו במקום נגיש, וימונה אחראי מועד הבית לריכוז ולטיפול עפ"י הנוהל.
  - יש לדאוג שפתח אוורור המיכלים לא יהיה סמוך לחלונות הדיירים ויורחק לפחות 50 ס"מ מפתחי המבנה.
- ט. החלוקה הפנימית של הדירות המוצעת כנספחים מס' 7-1 הינה מנחה בלבד ותיקבע סופית בעת מתן היתר הבניה בשטח ובלבד שימולאו התנאים הבאים:
1. לא תהא חריגה במעטפת החיצונית של הבנין.
  2. תישמר חזית הבנין מבחינה אדריכלית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- י. חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, במידה שיווצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת אבן הבנין הקיים ע"י בעלי כל הדירות בעמודה שמעל החללים ועל חשבונם. חללים אלה יהיו שטח משותף לכל הדיירים. במידה ואכן ייווצרו חללים תת קרקעיים הם ישמשו כמחסנים עבור דיירי הבנין.
- יא. יותר שינוי בפיתוח בסמוך ליציאות/כניסות למקלטים ובלבד שהנושא יתואם עם מפקדת הג"א.
- יב. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

1. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

2. מישקי כנית האבן בתוספות החדרים ו/או המרפסות יותאמו למישקים בבנין הקיים, תוך עיבוד מקצועי של התפר.
3. העיצוב בחזיתות החדשות של הבנין יכלול מרכיבים אדריכליים. הזהים לאלה שבבנין הקיים (עיבוד מסביב לפתחים, מסגרות, נגרות, תריסים, מסתורי כביסה וכו').
4. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות התוספת ובגדרות תהא אבן טבעית בעבי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
- יג. שלבי הביצוע: הבנייה תעשה לפי כניסות בהינף אחד. כל שינוי בשלבי ביצוע ייחשב כסטייה אדריכלית ניכרת.
10. **חניה פרטית:**  
א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.  
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים בשטח.
11. **בניין וגדרות להריסה:**  
הגדרות והבניין המוחתמים בקו צהוב בנספחים 8-12 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
12. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**  
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. **קולטי שמש על הגג:**  
א. בגנות שמוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני מעון אישור מהנדס העיר.

14. תחנת שנאים:

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

15. 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.

16. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר בניה יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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.

להכמתת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר בניה כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טפס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216  
ירושלים  
מל: 02-5318870

חתימת מגישי התכנית:

מרכז קהילתי ע"ש עדי יפה  
רח' ורדינון 14 מינהל להילתי גילה  
ירושלים 93744 ע"ש  
מל: 02-5678886 מס' צמורה 58-607

חתימת המתכנן:

ג'ון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים  
ת.ד. 23452  
ירושלים 91234  
מל: 02-5865218  
ג'ון נידלמן  
אדריכל ומתכנן ערים  
מ.ר. 18638

תאריך: 5.10.2000

משרד הפנים מחוז ירושלים  
5836 אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה ליתן את הנוכחית  
בישיבה מס' 30/00 יום 29.10.00  
סמנכ"ל תכנון  
לש"ר הועדה