

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5313.
שינוי לתכנית מס' 1721
(שינוי תכינת מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5313
שינוי לתכנית מס' 1721
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(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 ופיתוח, 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- 0.575 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' ארנונה, רח' קורא הדורות
 גוש 30117
 חלקה 14, גן קרן דוגלס (מול הקבר ההודי)
 שטח בין קוארדינטות אורך 171075 עד 171125
 לבין קוארדינטות רוחב 128500 עד 128525
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לשטח למוסד.
- ב. קביעת השימוש המותר בשטח מגרש חדש מס' 1 לבית אבות.
- ג. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספח בינוי.
- ד. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות (קיימות 5 קומות) ל-7 קומות בשטחי מגרש חדש מס' 1.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל- 1,107.97 מ"ר מתוכם 917.9 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- ו. קביעת קווי בנין מרביים לתוספת הבניה, כאמור.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. חלוקה חדשה.

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' 1721. וההוראות שבתכנית 5313 זו.

8. הוראות התכנית:
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויגין 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:
 משטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
 (א) השימוש המותר בשטח הוא בית אבות.
 (ב) תותר תוספת של שתי קומות מעל הבנין הקיים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום.
 (ג) מס' הקומות המירבי יהא -7- קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט הנספח מס' 1.
 (ד) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט להלן:

שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שרות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
89.06 מ"ר	20.51 מ"ר	109.57 מ"ר	
828.84 מ"ר	169.56 מ"ר	998.4 מ"ר	
917.90 מ"ר	190.07 מ"ר	1,107.97 מ"ר	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים - התשנ"ב 1992).
- (ה) הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- (ו) הבניה תהא כאבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה.
- (ז) תנאים למתן היתר בניה:
1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף המים בנושא תכניות האינסטלציה של הבנין.
 2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הבזק.
 3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע התכנון המפורט, לרבות נטיעת עצים בוגרים והצבת מערכת השקיה, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
 4. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום וביצוע הוראות מאגף לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
 - הגשת נספח אקוסטי לגבי הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של בית האבות (מזוג אויר, חדרי מכונות, גנרטור וכדומה) ומהרעש הצפוי מהפעילויות בשטח ולגבי האמצעים הנדרשים להפחתתם במידת הצורך. הכל לאישור האגף לאיכות הסביבה!
 - הגשת תכניות אורודר לרבות מסננים ופילטרים פעילים למטבחים, חדר מכונות, חדרי אחזקה, חדרי הסקה לאישור האגף לאיכות הסביבה.
 - הגשת תכניות למערכת החמום בשטח כך שתופעל באמצעות גז או חשמל.
 - הגשת תכנית לשילוט המקום.
- דרישות האגף לאיכות הסביבה תבוצענה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מגישי ועל חשבונם.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המח' לשרותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:
 - הכשרת דרך גישה ורחבות מילוט מצד רחוב קורא הדורות.
 - תכנון מערכות האנרגיה.
 - התקנת מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים).
 - תכנון וביצוע חדרי המדרגות, דרכי המילוט, פרוזדורים מעלית נושאת אלונקה.
 6. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מח' הביוב. מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

7. תנאי למתן היתר-בניה הוא תאום עם אנף התברואה-בדבר תכנון והקמת מתקן אשפה בגודל 280 X 490.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

10. חניה:

- א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. החניה הפרטית תהיה בתחום התכנית. תקן החניה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה.

11. דרכים:

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

12. הפקעה:

- על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

13. ביצוע התכנית:

- לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. 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 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.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה כהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

תחנת שנאים:

15. אין צורך בחדר שנאים בשטח התכנית. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנות.

אנטנות

16. ככל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

קולטי שמש על הגג:

17. א. כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

היטל השכחה:

18. א. הועדה המקומית תגבה היטל השכחה כהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה שעה כשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום כהתאם להוראות החוק.

השתית:

19. מגישי התכנית יבצעו על השכונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד 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 השכונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרכות 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.

[Handwritten signature]

חתימת בעלי קרקע:

שמועון _____ לוי _____

טל 02-6437699 ת.ז. 00071565-6

[Handwritten signature]

חתימת מגישי התכנית:

שמועון _____ לוי _____

טל 02-6437699 ת.ז. 000771565-6

סרג' יר אסדרבן-אדריכל
43484 מס' תכנית
רח' האקדמי 5 תלפיות, ירושלים
טל 02 6797978 510654 050

חתימת המתכנן:

סרג' יר _____ אסדרבן _____

טל 050-510654 ת.ז. 0131782-3

13/10/97 נא/ר

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5313
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 9198 ביום 2.4.98
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה