

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5253

שינוי מס' 40/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1718

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מ' 5253 שינוי מספר 40/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי 1/96 לתכנית מס' 1718. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כולל שבעה דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1) וגיליון אחד של נספח דרכים ותנועה, ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-7,300 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, אזור התעשייה תלפיות, שטח שמדרום לכביש הרכבת וממערב לחניון אגד.
גוש: 30128
חלק מחלקה: 1, 21
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. **מטרות התכנית:**
- (א) שינוי יעוד שטח מדרך לשטח לבנין ציבורי.
- (ב) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח לבנין ציבורי ולדרך.
- (ג) קביעת השימוש המותר בשטח לבנין ציבורי לתחנת כיבוש אש ולתחנת מד"א.
- (ד) קביעת בינוי להקמת התחנה כאמור, בהתאם לנספח בינוי.
- (ה) קביעת קווי הבנין המירביים להקמת התחנה, כאמור.
- (ו) קביעת שטחי הבניה המירביים להקמת התחנה כאמור ל-424 מ"ר מתוכם 330 מ"ר המהווים שימושים עיקריים וכן שטח מירבי לסככות רכב כאמור ל-300 מ"ר.
- (ז) קביעת מסי הקומות המירבי לשתי קומות, ומגדל באזור המדרגות.
- (ח) קביעת שטחים לחניית רכב בתחום התחנה.
- (ט) קביעת תוואי דרך הגישה לתחנה.
- (י) קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- (יא) קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
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 מסי 5253 זו.
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 מצויים במקרא שבתשריט).
- במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. **שטח לבנין ציבור:**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:
- (א) השימוש המותר בשטח מגרש חדש מסי 1 הוא תחנת כיבוי אש ותחנת מד"א.
- (ב) תותר הקמת תחנת כיבוי אש ומד"א, כאמור, בהתאם למפורט בנספח מסי 1 ובהתאם להסדרי התנועה והדרכים המפורטים בנספח מסי 2.
- (ג) קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש

אדום. קוי הבנין, כאמור, כוללים הקמת סככה לכלי הרכב של תחנת כיבוי האש.

1. הסככה תיבנה מקירות אבן טבעית מרובעת ומסותתת עם קירוי קל. ניתן יהיה להתקין דלתות עפ"י דרישת נציבות כיבוי אש וכן לשלב שטחי אחסנה ושטחים טכניים עפ"י דרישת נציבות כיבוי אש.

2. שטחי הסככה הם בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה בסעיף 9 סעיף קטן 1/ד.

1/ד שטחי הבניה המירביים להקמת התחנה הם כמפורט להלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
424	94	330	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
424	94	330	סה"כ

2/ד שטחי הבניה המירביים לסככות רכב ומחסנים הם כמפורט להלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
300	300	-	0.00

הערות לטבלה:

- * שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- * שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב-1992.
- (ה) מס' הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות. למרות האמור לעיל, תותר הקמת מגדל בפינתו הדרומית של הבנין, בן 4 קומות.
- גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- תותר סטיה של עד 0.5 מ' מהמצויין בנספח, לעת מתן היתר הבניה.
- (ו) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- (ז) יותר ביצוע בדיקת מנועים בסיבוב סרק מסוג דיזל 240 כ"ס למשך

10 דקות, בין השעות 07:00 ל- 19:00 בלבד.
 בעת ביצוע הבדיקה כאמור, יאטמו כל הפתחים שבחזית הדרומית
 של הבנין למניעת מפגעי רעש לבנינים הסמוכים מדרום לתכנית.
 (ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם המחי' לשרותי כבאות.
2. תאום עם אגף הביוב בין היתר בנושאים הבאים:
 - הבטחת אי פגיעה במוביל ביוב / ניקוז עירוני קיים.
 - התאמת ה- T.L של תאי הביקורת עם מפלס הקרקע המתוכנן.
 - לא תותר השארת מכסאות קבורים מתחת לפני הקרקע.
3. תאום עם אגף המים בין היתר בדבר תכנית האינסטלציה של הבנין בדבר מיקום חיבור המים.
4. תאום עם המחי' לשיפור פני העיר, בין היתר בנושאים הבאים:
 - פינוי עודפי עפר לאתר שפיכה מאושר על ידי העיריה.
 - התקנת מעקות בטיחות בכל מקום שבו יש הפרשי גובה של 90 ס"מ ויותר.
 - התקנת מערכות התשתית אך ורק מתחת לפני הקרקע.
 - שיקום הכבישים/המדרכות הגובלים עם שטח מגרש חדש מסי' 1.
- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לאישור המחי' לשיפור פני העיר.
- ביצוע הפיתוח בפועל יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ויכלול בין היתר נטיעת צמחייה ועצים בגרים בשטחי מגרשים חדשים מסי' 1 ו- 2 והתקנת מערכת השקייה.
- לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת המחי' לשיפור פני העיר.
5. תאום עם אגף התברואה.
6. הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים שהתחום התכנית לאישור מחי' הדרכים, מחי' הסדרי תנועה לרבות חיבורה והתאמתה ומערכת הכבישים הקיימת בשטח ו/או המתוכננת באזור (כביש הרכבת) וקביעת התמרור בשטח.
7. תאום עם האגף להסדרי תנועה בדבר הסדרי התנועה והחניה בשטח.
8. תאום עם האגף לאיכות הסביבה.
9. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

ט) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.
 ז) הועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שינויים אדריכליים בהיתר ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

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

11. חניה פרטית: א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
 ב) החניה תהיה עילית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
 ג) ראה סעיף 9 (ח) 7.

12. דרכים: תווי הדרכים והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט וכמפורט בנספח מס' 2.
 א) השטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
 ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבעים אדום/ירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ואו עיצוב נוף.
 ג) ראה סעיף 9 (ח) 6, 7 לעיל.
 ד) לא תותר גישה (כולל יציאת חירום) אל כביש הרכבת.

13. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה.

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 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.
 ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע בצבע כחול.

15. **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 להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
16. **תחנת שנאים:** לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. אין צורך בהקמת שנאים בשטח התכנית.
17. **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.
18. **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 בתחומי 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 וכל 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 על העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למן טופס 4.

7
 רשויות התכנון המוסמכות. החימתו הינה לענין תכנון בלבד.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח והתחום אשר הסכם מתאים
 בנינו, ואין החימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר ופ"י כל דין.
 למען הסר ספק נוצרה בזה כ"אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתחימתנו על התכנית הכרה או
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן ופ"י, ו/או
 על כל זכות אחרת העוברת לנו מכח הסכם כאמור ופ"י כל דין,
 שכן תחימתנו ניתנת אך ורק במקרים מסוימים כמפורט.

29-03-1999

עמוס המז"מ, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע
 עיריית ירושלים

שם: מינהל מקרקעי ישראל
 כתובת: רח' יפו 216, ירושלים
 טל: 02-5318888

רמי יפה
מפקד השדות

א. רכס - ש. אשכול
 נכסים ואדר מלות (1994) בע"מ
 דרך בית לחם 85, ירושלים 93624
 טל 02-735727, פקס 02-736107

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכניה מס' 5883
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 1199 ביום 5.1.99
 סמנכ"ל תכנון

חתימת מגישי התכנית
 שם: עיריית ירושלים
 כתובת: ככר ספרא 1, ירושלים
 טל: 02-6297777

חתימת המתכנן
 שם: רכס-אשכול/אדריכלים
 כתובת: זרך בית לחם, 85, ירושלים
 טל: 02-6735727

תאריך: 2 מרץ, 1999

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכניה מס' 5883
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 1199 ביום 5.1.99
 סמנכ"ל תכנון