

1-5444

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4164

שינוי מס' 17/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 2724

שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 1439 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו חיקאה תכנית מס' 4164. שינוי מס' 17/90 לתכנית מתאר המקומית לירושלים. שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 2724 ושינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 1439 א' (להלן: התכנית).
2. מטעמי התכנית: התכנית כוללת 2 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גודלו אגד של תשריט, הערוך בה.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וחוברת אחת של תכנית בינוי ופיתוח הערוכה בה.מ. 1:250 ו- 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: ההו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 7.34 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים. שכי נחלת שמעון. שטח ביו כביש מס' 1 ורח' שמואל הנביא.  
 גוש: 30090 (רשום) חלקות 14, 15. חלק מחלקה 18.  
 גוש: 30091 חלק מחלקה 24.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בהו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 2 ומשטח הפקעה לשטח למוסד. לשטח לבניו ציבורי. זלאזור מגורים 3 להשלמה.  
 ב. שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 3 ומדרר לשטח לבניו ציבורי.  
 ג. קביעת השימושים המותרים לאכסנית נוער במגרש חדש מס' 1 ולבית בנסת ומקוה תת הרקעי במגרש חדש מס' 2.  
 ד. הגדלת אחוזי הבניה תוד הביעת סה"כ שטחי הבניה במגרש חדש מס' 1 ל-2900 מ"ר ובמגרש מס' 2 ל-500 מ"ר.  
 ה. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-4 קומות ל-7 קומות מעל קומה תת הרקעית במגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי וקביעת מס' הקומות המירבי במגרש חדש מס' 2 לשתי קומות.  
 ו. קביעת בינוי ופיתוח בשטח מגרש מס' 1. בהתאם לנספח הבינוי.  
 ז. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה.  
 ח. בטול קמע מדרר מאושרת.  
 ט. אחוד וחלוקה מחדש.

7. תכנית התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן: תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו עליו ולצדן חלו ההוראות שבתכנית מס' 4164 ז.
8. הוראות התכנית: הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בה בדפי ההוראות שבכתב. הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במהרא שבתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינו עולה בהנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. שטח המוסד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. במגרש חדש מס' 1 תוקם אכסנית נוער.
  - ב. הבינוי והפיתוח במגרש חדש מס' 1 יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
  - ג. סה"כ שטחי הבניה במגרש חדש מס' 1 הם 8,900 מ"ר. שטחי הבניה בוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבינוי למעט חניה תת-הרקעית ומקלטים תלניים חד תכליתיים.
  - ד. חומרי הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. נסיתות טובה או טובה עדין. הבניה באבן נסודה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
  - ה. הועדה המקומית באשרור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות. ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבינוי.
  - ו. ניתן יהיה לאשר שינויים במפלסי הפיתוח המצויינים בנספח מס' 1, בשטח הבנייה הראשית של אכסנית הנוער הפונה לרח' הגמול, בשיעור שלא יעלה על  $\pm 1.0$  מהמצוייניו בנספח מס' 1 ובאישור אגף הדרכים.
  - ז. לא תותרנה פתיחות בגדר לאורך כביש מס' 1 למעט שערי חירום. כאשר תותר תנועת הולכי רגל לאורך כביש מס' 1 ניתן יהיה להגיש בקשה להתיר פתחים בגדר לאורכו.
  - ח. תנאים למתן היתר בניה:
    1. הגשת תכנון מפורט לבצוע דרכי הגישה מרח' ראם ומרח' שמואל הנביא לאשור אגף הדרכים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. בצוע הדרכים, כולל ניהול ותאורה, יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח אגף הדרכים ובחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, לא תנתן תעודת גמר כל עוד לא בוצעו הדרכים. כאמור, בפועל.
    2. הגשת חוות דעת אקוסטית למניעת מטרדי רעש מכביש מס' 1 לאשור האגף לאיכות הסביבה או לחילופין החלונות שיותקנו בבנין בחלק הפונה לכביש מס' 1 יהיו כאלה שאינם ניתנים לפתיחה.
    3. הגשת תכנית גינון לדבות פרוט צמחיה לאשור אגף הגננות.
    4. תאום שפיכת עודפי עפר עם המחלקה לשיפור פני העיר.
    5. תאום ואשור המחלקה לשרותי כבאות.
    6. תאום ואשור רשות העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
    7. רישום העדת אזהרה בסיפרי המהרעיו כאמור בסעיף 11 להלן.

9. תאום עם מח' התברואה בדבר שיטת פינוי האשפה מן המוסד.

10. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1960.  
11. תנאי מתנאי היתר הבניה הוא בצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

10. שטח לבנין ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותרם בלו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנהבשו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

- א. במגרש חדש מס' 2 יוקם בית כנסת אחד ומקווה תת הרקעי.
- ב. קווי הבנין המירבניים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בלו נהודה בטוש אדום.
- ג. סה"כ שטח הבניה במגרש חדש מס' 2 הם 500 מ"ר. שטח הבניה כולל את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין למעט שטח המקווה התת הרקעי ומקלט תלמי חד תכליתי.
- ד. הומר הבניה יהיה אבו טבעית מרובעת ומסורתת.
- ה. הבניה באבו נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- ו. החניה תהיה חניה עילית.
- ז. תנאים למתן היתר בניה:
  1. הגשת חוות דעת אקוסיטית למניעת מטרדי רעש מכביש מס' 1 לאשור האגף לאיכות הסביבה או לחילופיו החלונות שיוקמו בבנין בחלק הפונה לכביש מס' 1 יהיו כאלה שאינם ניתנים לפתיחה.
  2. הגשת תכנית גינון לאשור אגף הגננות.
  3. תאום שפיכת עודפי עפר עם המחלקה לשיפור פני העיר.
  4. תאום עם רשות העתיקות.

11. אזור מגורים 3 מיוחד להשלמה: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם הרים אלכסוניים בטוש שחור הוא אזור מגורים 3 מיוחד להשלמה וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 1439 א' לגבי אזור מגורים 3 מיוחד וכן ההוראות הבאות:

- א. שטח זה ירשם ע"ש הבעלים של מגרש מס' 46 עפ"י תכנית מס' 1439 א'.
- ב. כל יתר הוראות תכנית מס' 1439 א' לגבי אזור מגורים 3 מיוחד שלא שנו במפורש בתכנית מס' 4164 זו ממשיכות לחול.

12. חניה: א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשובנע כי הימים מקומות חניה הדרושים לדעתה. בהתאם לתקו החניה לבנינים שיוקמו בשטח.  
ב. החניה במגרש חדש מס' 1 תהיה בחלקה תת הרקעית בהתאם למסומן בנספה מס' 1.  
החניה במגרש חדש מס' 2 תהיה חניה עילית.

13. עצים לשהירה: העצים המתוחמים בצבע צהוב בתשריט מיועדים לשהירה.

14. דרכים: תואר הדרכים רוחבו והרחבתו יהיו במצוינו בהשריטת  
 א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים  
 ציבוריות ליימות או מאושרות.  
 ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ואדום לסרוגיו הוא שטח דרך  
 ואו לעיצוב נופ.  
 ג. הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בשוש אדום  
 מיועדת לבטול ויעודה יהיה במסומנו בתשריט.  
 ד. ביצוע הדרכים יהיה כאמור בסעיף 9 (ח) 1. לעיל.
15. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
16. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל  
 חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשות והיא תועבר לביצוע בספרי  
 המהרעיו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
17. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימון ל'  
 לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני  
 עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת  
 רשם המהרעיו בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי  
 סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה  
 המחוזית אלא אם כן תעודרנה שאלות ע"י רשם המהרעיו  
 אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.  
 ב. החלוקה תהיה בהתאם למטלת השטחים שבתשריט.
18. נגזת: כל הנגזת יהיו נגזת שטחים עם מעקה אבו בגובה של 1.10 מ' לפחות.
19. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית  
 או בשטח הדרך ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית  
 או מבנה. בהתאם לדרישות חברת חשמל. ובאישור רשויות  
 התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר הבניה.
20. אנטנות טלוויזיה בכל בניו או הנוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת  
ברובו: בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
21. קולטי שמש על הגג: בגזות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי  
 שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. הפתרון  
 התכנוני יענו אשר מהנדס העיר.
22. היטל השבחה: א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 ב. לא יוצא היתר לבניה במהרעיו הודם ששולם היטל השבחה  
 המגיע אותה שעה בשל אותם מהרעיו, או שניתנה ערבות  
 לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23. תשתית: א. בעלי הזכויות במהרהעין יבצעו על חשבונום בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות הן ביוזב ו/או ניהול, ו/או תא ביוזב, ו/או לדר, ו/או עמוד תאורה, ו/או הן תאורה, ו/או מרכיבים תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המהרהעין ובסמוך למהרהעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- ב. בעלי הזכויות במהרהעין יעתיקו או יתהינו עבודות התשתית וכל הנחשבים והאביזרים הכרוכים בהם למהום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- ג. כמו כן אחרוני בעל הזכויות במהרהעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן ביו על הרקעי וביו מתקן הרקעי לרבות הן מים, הן ביוזב, הן חשמל, כבל מלפנו וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
- ד. האמור בסעיף זה יהא חנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המהרהעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

24. תוקף תכנית הבנייה: תוקפה של תכנית מס' 4164 זו הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאוחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בנייה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות הודם אישורה של תכנית מס' 4164 זו.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, אלא שיש צורך  
 בהוספת עקרונות תכנון המוסמכות.  
 החתימה הינה על ידי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
 התכנית כל עוד לא הוקמה ועדה והחכם זמנו הסכם  
 מתאים בגינו, ואין החתימה זו באה במקום הסכמת כל  
 בעל זכות בשטח התכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
 כל הורה ועש"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
 ידינו הסכם בגין חשיפה ונאלול בתכנית, אין בהתייחסנו  
 על התכנית הכרה או תורה בקיום הסכם כאמור ו/או  
 ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
 מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות  
 אחרת העומדת לנו מכא הסכם כאמור ועש"י כל דין,  
 שכן התייחסנו ניתנת אך ורק כהקדמת חבט הכנונית.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ירושלים

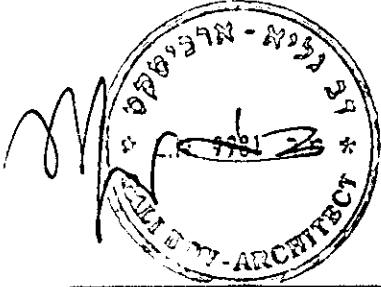
29-04-1992

עמוס המרמן  
 אדריכל המחוז  
 מחוז ירושלים

חתימת בערני הרדע:  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 רח' בו יהודה 34, ירושלים  
 מיקוד 94583, טל' 02-224121

אכסנית/צוער  
 "אור שמח" בע"מ

חתימת מנכ"ל התכנית:  
 אכסנית/צוער "אור שמח" בע"מ  
 ת.ד. 18108, ירושלים  
 מיקוד 94583, טל' 02-610315



חתימת המתכננים:  
 דב גליא, אדריכל ומתכנן ערים  
 רח' טעה 31, ירושלים  
 מיקוד 92383, טל' 02-610406

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1985  
 15.4.1992  
 4164  
 עדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 15.4.92 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר העדה המחוזית

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 12-07-1991 להפקיד את התכנית  
 4164  
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1985

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 ירושלים  
 חכניה מס' 4164  
 החליטה בישיבתה מיום 26.9.90  
 להמליץ על אישור התכנית הנ"ל להפקדה  
 לפי התנאים הכלולים בדו"ח.  
 מהנדס העיר  
 יושב ראש