

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 4886שינוי מס' 36/91 לתכנית המתאר המקומית לירושליםשינוי מס' 3/94 לתכנית מס' 3028(שינוי תכנית המתאר המקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4886
שנדרה מס' 3/94 לתכנית מס' 3028
(להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של התשריט,
הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון 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 - 6258 מ"ר
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' הר נוף, גוש 30332 חלקות 26, 30,
חלק מחלקה 27. הכל עפ"י גבולות המסומנים
בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית
(א) שנוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח
למוסד.
(ב) קביעת בנאי להקמת בית אבות בהתאם לנספח
בינוי.
(ג) קביעת השימושים המותרים בהתאם לנספח
הבינוי.
(ד) קביעת מס' הקומות המירבי ל-6 קומות מעל

מפלס ± 0.00 , מעל ל-4 קומות מדורגות, בהתאם
לנספח הבינוי.

(ה) קביעת הגובה המירבי ל- 21 מ' ממפלס הכניסה
בהתאם לנספח הבינוי.

(ו) קביעת קווי הבניה המירביים.

° (ז) קביעת שטחי הבניה המירביים ל-9150.47 מ"ר.

(ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

(ט) קביעת שטחי בניה.

° (י) 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' 3028 וההוראות שבתכנית

מס' 4886 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל

המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן

בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה

נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט)

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים

לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן

נאמר אחרת.

9. שטח למוסד: השטח המסומן בתשריט כמגרש מס' 1 וצבוע בצבע

כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות

על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3028 וכן

ההוראות הבאות:

(א) על שטח זה יוקם בית אבות.

הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי

הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) השימושים יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

(ג) שטחי בניה:

שטחי הבניה העיקריים הם 7221.47 מ"ר, שטחי

השרות הם 1929.00 מ"ר וסה"כ שטחי הבניה

המירביים הם 9150.47 מ"ר, כמפורט בטבלה להלן:

שטחים עיקריים	שטחי שרות	סה"כ	
(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	
7221.47	727.00	7948.47	על קרקעי
----	1202.00	1202.00	תת קרקעי
7221.47	1929.00	9150.47	סה"כ

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

(ד) מס' הקומות המירבי לא יעלה על 6 קומות מעל למפלס ± 0.00 מעל ל-4 קומות מדורגות וגובהו המירבי של הבנין לא יעלה על 21.00 מ' ממפלס הכניסה כמפורט בנספח מס' 1.

(ה) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם אגף המים מדור רשת פרטית על מנת לקבל חיבור לרשת המים.
2. הגשת תכנון מפורט ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו להסדרת צומת הכניסה מרח' קצנלבוגן למוסד ולמגרש האוטובוסים למתן גישה לרכב לצורך פריקה וטעינה ולהסדרת החניה במגרשי החניה המסומנים בתשריט בקווים שתי וערב

ברקע, בתאום ואישור המחלקה להסדרי תנועה. ביצוע הסדרת צומת הגישה ומגרשי החניה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצעו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, בתאום ואישור המחלקה להסדרי תנועה. להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה וערבות כספית בגובה שיקבע ע"י גזברות העירייה.

3. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים.

4. תאום עם שרותי הכבאות בנושאים הבאים:

א. יש להתקין דלתות אש בחדרי המדרגות.
ב. יש להתקין מדרגות פיתוח בצידי החלק המדורג.

ג. כל הבנין יכופה במערכת מתיזי מים ספרינקלרים.

ד. רוחב הפרוזדורים לא יפחת מ-1.80 מ'.

ה. המעלית תותאם לנשיאת אלונקה.

ו. יש להתקין גנרטור חרום.

5. תאום עם חברת חשמל לגבי מיקום חדר השנאים וגודלו.

6. תאום עם מפעל הכיוב:

אם ימצא קו ביוב בשטח התכנית, יהיה על מגיש התכנית ועל חשבונו.

7. תאום עם אגף התברואה בנושא פינוי אשפה.

הפינוי יתבצע ע"י 3 דחסניות אשפה בנפח 6 קוב.

8. תאום עם מחלקת הגננות ראה סעיף 10 להלן.

9. בניית קירות תומכים בגבולות המגרש וטיפול בשפכי עפר בתאום עם מחלקת איכות הסביבה.

(ו) הועדה המקומית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

(ז) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע

הוא שטח לחניה המשמש כדרך גישה לחלקות מס' 31
25, השטח יהא שטח עם זיקת הנאה לציבור ותרשם
על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש
התכנית ועל חשבונס. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה
בשטח זיקת ההנאה על חשבונס בהתאם להוראות
העיריה. ראה סעיף 12 להלן.

(ח) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין
אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט
התש"מ - 1980.

(ט) כל שאר הוראות תכנית מס' 3028 שלא שונו
במפורש ע"י תכנית מס' 4886 זו ימשיכו לחול.

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח המסומן בתשריט כמגרש מס' 4 וצבוע
ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה
ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים
פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

(א) תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 1
יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח הגינה
הציבורית במגרש מס' 4 ע"י מגיש התכנית
ועל חשבונו, לאישור מחלקת הגננות. התכנון
יכלול את הנושאים הבאים:

1. שלד של גינה ציבורית.
2. פינת משחק.
3. פינת ישיבה.
4. שבילים וגינות.
5. תאורה.
6. ריהוט גן.
7. מיתקן שתיה.
8. מערכת שתילה ונסיעות.

(ב) בשטח הגינה ולאורך המדרכה הגובלת עם
החניות ינסעו עצים בוגרים.

- (ג) בכל השטחים המגוננים, כולל העצים שבמדרכה תבוצע מערכת השקייה בטפטוף.
- (ד) ביצוע כל האמור לעיל יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם באישור ופיקוח מחלקת הגננות.
- להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של העיריה.

11. שטח עתיקות:

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

12. תניה:

- (א) השטח המסומן בתשריט כמגרש מס' 2 בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח המיועד לחניה ולגישה למגרשים 504 ו-505 ויחולו עליו הוראות תכנית 3028.
- (ב) השטח המסומן בתשריט כמגרש חדש מס' 3 בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח המיועד לחניה וישרת את מגרש מס' 1 בלבד.
- (ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ד) ראה סעיף 9 ז' לעיל.

13. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי 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 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 לסבלת השטחים שבתשריט,

15. ה פ ק ע ה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. השנאי ימוקם במבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. אנסנות סלויזיה

ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כלשהי.

18. קולטי שמש

על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. היסל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם

היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם
מקרקעין, או שניתנה ערבות ההתאם להוראות
החוק.

20. ת ש ת י ת:

מגישי התכנית יבצעו על חשבוכם בלבד את כל
עבודת התשתית לרבות קו ביוב 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 ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות
התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם
למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונו
בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן
בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו
ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים
באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת
דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת
בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור
בסעיף זה.

21. זיקת הנאה לצבור: א) השטח המסומן בתשריט ע"י קוים אלכסוניים
בצבע שחור הוא מעבר להולכי רגל, מערכות תשתית
וכו'.

ב) להולכי רגל ולמערכות תשתית תהא זכות בלתי
מוגבלת למעבר בו. תרשם לגביו בספר המקרקעין
הערות אזהרה בלתי חוזרת ע"פ תקנון המקרקעין
מסעם יו"ר ועדה מקומית בדבר זיקת הנאה בלתי
מוגבלת בזמן ובשמוש במעבר זה להולכי רגל כלשהם
ולמערכות תשתית וכו'. כן תרשם הערה כזו מסעם
הבעלים עצמם, הכל עפ"י נוסח שיקבע ע"י יושב
ראש הועדה המקומית להבטחת זכות מעבר כנ"ל
להולכי דגל כלשהם, ללא שום הגבלה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם
מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל הווה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
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 בשטח, ו/או על כל זכויות
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל

חתימת בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן-יהודה 36
ירושלים טל. 254121

עמוס המרזון
ד"ר לל המרחק
מנהל מקרקעי ישראל

11-09-96

ר.א.ש. חברה
לבניית ומספקת בע"מ

חתימת מגישי התכנית:
ר.א.ש בע"מ
רח' כפר עציון מס' 13
ירושלים טל. 724418

גולד
אדריכל

חתימת המתכנן:
יוסף גולד, אדריכל
רח' התקופה 10
ירושלים טל. 789681
ת.ז. 0-0195096/3

תאריך: 6.6.96

אש-טוב.תק

משרד הפנים מזהו ירושלים
אישור תכנית מס' 4886
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8196 ביום 12.5.96
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה