



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי לירושלים  
תכנית מס' 4360 א'  
שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 4360  
ושינוי מס' 1/98 לתכניות מס' 1847 ו-1847 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4360 א',  
שינוי 1/98 לתכנית מס' 4360.  
ושינוי 1/98 לתכניות מס' 1847 ו-1847 א'  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),  
וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:500 ו-1:100.  
(להלן: נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בילתי נפרד מן התכנית  
בשלמותה.
3. גבול התכנית:  
הקו הכחול בתשריט 4360, הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
כ- 9,500 מ"ר
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכ' בית הכרם, השטח הידוע כ"מרכז קהילתי זיו",  
בין הרחובות שד' הרצל ורח' שמואל בייט.  
גוש: 30163 חלקה: 86, וחלק מחלקות 88,98.  
שטח בין קואורדינטות אורך 167575 - 167700  
ובין קואורדינטות רוחב 131450 - 131600  
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט תכנית 4360 בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
(א) שינוי קווי הבנין המאושרים בתכנית 4360 וקביעת קווי בנין  
חדשים.  
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה חלקית ולתוספת שתי  
קומות חלקיות מתחת למפלס 0.00, לשם הרחבת ביתן  
המגופים והשרותים הקיים בשטח, ולשם תוספת מלתחות  
ומחסן בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) הגדלת שטחי הבניה המירביים המותרים בשטח מ- 555 מ"ר  
ל- 995 מ"ר  
(ד) הגדלת מס' קומות מירבי מקומה אחת מעל שתי קומות מרתף,  
ל- 2 קומות מעל שתי קומות מרתף.  
(ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
7. כפיפות לתכנית:  
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית  
לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים שאושרו לה  
מזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4360 וההוראות שבתכנית  
מס' 4360 א' זו.
8. הוראות התכנית:  
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן  
בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט תכנית 4360 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 לבניין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט 4360 בצבע חום תחום בחום כהה הוא שטח לבניין ציבורי. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4360 לגבי שטח לבנין ציבורי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) קווי הבניין החדשים יהיו בהתאם למסומן בנספח מס' 1, בטוש אדום בקו נקודתיים, המחייב לעניין זה.
- (ב) תותרנה תוספת קומות חלקיות במפלסים 6.90, -3.64 ובמפלס +3.50, לשם הרחבת ביתן המגופים והשרותים ולשם תוספת מלתחות ומחסן ציוד, בהתאם לנספח מס' 1.
- (ג) שטחי הבניה המירביים הם 995 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות			שטחים עיקריים			סה"כ
	סה"כ	מוצע	קיים	שימושים	מוצע	קיים	
445	-	-	-	מחסן לציוד ספורט, מלתחות ושירותים. 120 מ"ר למועדון, חדר מדריכים ומחסן. 205 מ"ר מתקן הנדסי.	445	190	255
550	-	-	-	מתקן הנדסי.	550	250	300
995					995	440	555

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (השוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

(ד) מס' קומות מירבי לביתן יהא 2 קומות מעל 2 קומות מרתף.

(ה) גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג תלטיש מאותו גוון סיתות וכיחול אבן בבניין הקיים.

(ז) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

(ח) תוספת הקומה המוצעת תבנה בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.

(ט) הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים אדריכליים במבנה שאינם חורגים מקוי הבנין המוצעים ושאינן בהן תוספת שטח בניה ושאינן בהם תוספת גובה וקומה.

(י) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מח' הגננות בעיריית ירושלים. תכנון מפורט כאמור יכלול בין היתר, פירוט נטיעות וגינות לאורך הרחובות שד' הרצל ורח' שמואל בייט, הגובלים בתכנית.

כחלק בילתי נפרד מהיתר הבניה ינטעו מגישי התכנית עצים בוגרים ויתקינו מערכת השקייה שתחוברנה לשעון המים של מח' הגננות בסביבה הקרובה, בפיקות מח' הגננות. ביצוע האמור לעיל יהא תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא.

(יא) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' האחזקה באגף לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר לאתר המאושר והמוסכם על עיריית ירושלים.

10. תניה פרטית: לא תדרש תניה עבור תוספת הבניה למלתחות וביתן השירותים.
11. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
12. קולטי שמש על גג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
13. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לענין הצורך בשנאי. השנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.
14. 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.
15. 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 מרכזית 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 עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי התכנית 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. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל עבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

עיריית ירושלים



הממונה על נכסי העירייה מאשר:  
חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים  
או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

*[Signature]*  
חתימה

5.6.02  
ונאריך

חתימת בעלי הקרקע:  
מח' הנכסים, עיריית ירושלים  
ככר ספרא 1, י-ם  
טל: 6296221

הגיחון- מפעלי מים וביוב  
ירושלים בע"מ  
דרך חברון 97  
טל: 02-5651111

חתימת מגישי התכנית:  
הגיחון, מפעלי מים וביוב ירושלים בע"מ  
ככר ספרא 1, י-ם  
טל: 6297868



הקרון לירושלים  
רבקה 11, י-ם  
טל: 6751711

חתימת המתכנן:  
דוד חרובי אדריכל  
ת.ד. 7610 ירושלים  
טל: 6515138

*[Signature]*

תאריך: 19.3.00

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 41360  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 410 מיום 5.3.00  
סמנכ"ל תכנון  
י"א העדה