

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 5439  
שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' במ/ 4351  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 5439, שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' במ/ 4351 (להלן התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1: 500 (להלן התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקני"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- 5 דונם.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכי גבעת שפירא, רח' לוחמי הגטאות. גוש: 30508, חלקה 7, גוש לא מוסדר עיסאווייה, מגרש מס' 6 שע"פ תכנית במ/ 4351.  
שטח בין קואורדינטות אורך 172750 ל- 172900 לבין קואורדינטות רוחב 134100 ל- 134250.  
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:  
א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לשטח למוסד.  
ב. קביעת השימוש בשטח למוסד הכולל מגורים ותעסוקה למוגבלים.  
ג. קביעת בינוי להקמת שלושה בנינים חדשים בשטח התכנית, בהתאם לנספח בינוי.  
ד. קביעת מס' הקומות המירבי בכל אחד מהבנינים לשתי קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.  
ה. קביעת קוי בנין מירביים לרבות קוי בנין אפס תת קרקעיים.  
ו. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח התכנית ל- 4,660 מ"ר.  
ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.  
ח. ביטול החניה הפרטית המאושרת בתכנית מס' במ/ 4351 בשטח התכנית.  
ט. 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 וההוראות שבתכנית מס' 5439 ז. בכל מקרה של סתירה, הוראותיה של תכנית מס' 5439 זו גוברות.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספח 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:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. על שטח זה יוקמו שלושה בנינים חדשים המיועדים למגורים ותעסוקה למוגבלים.

ב. הבינוי והשימושים יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

ג. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עקריים. מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סך הכל	
3,200 מ"ר	570 מ"ר	3,750 מ"ר	מעל מפלס ה- 0.00
-	910 מ"ר	910 מ"ר	מתחת למפלס ה- 0.00
3,200 מ"ר	1,480 מ"ר	4,660 מ"ר	סך הכל

הערה:

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. קו בניין, גובה ומס' קומות, שימושים וחלוקה לשלושה תתי מבנים הינם מחייבים.

ה. מס' הקומות המירבי יהא 2 קומות ממפלס הכניסה הראשי ניתן יהיה לבנות על גג הקומה העליונה מבנים למתקנים טכניים כולל עליות לגג מחדרי המדרגות ובתנאי שהגובה המירבי לא יעלה על 818 מ'.

ו. ניתן יהיה להתיר שינויים ארכיטקטוניים באישור מוסדות התכנון ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קוי הבנין.

ז. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ח. הוראות בנוי נוספות:

1. בשטח התכנית ישולב מבנה/חדר עבור שנאים/מיתוג. מיקומו יאפשר לחברת החשמל לתחזק השטח ללא מיגבלת זמן. חדר השנאים יהיה במרחק של לפחות 5.0 מטר מחדרי מגורים או משימושי קרקע רגישים כגון מוסדות לימוד. ראה סעיף 9'2.

2. בבנין תותקן מערכת מתיזי מים אוטומטית.

3. בחניון התת קרקעי תותקן מערכת גלאים לפחמן חד חמצני בתקרה שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האורור.

4. קוי מתח עליון יוקמו במרחק של לפחות 3.0 מ' מהשימושים כאמור.

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

6. מערכות האנרגיה תהיינה באמצעות חשמל או גז.

ט. כל המעברים והפתחים מותאמים למעברי נכים.

י. תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של קטע כביש מס' 3 שמהווה כביש הגישה לשטח שבתכנית, לאישור מח' הדרכים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מודגש בזאת כי לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח התכנית, אלא לאחר ביצוע בפועל של קטע כביש הגישה לשטח התכנית, להנחת דעת עירית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר שנאים/מיתוג בשטח התכנית בכפוף לאמור בסעיפים קטנים ח'1 לעיל.

מיקומו הסופי של חדר השנאים יתואם עם חברת החשמל.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור המחלקה לשפור פני העיר.

ביצוע בפועל של הפיתוח כאמור לרבות הקמת קיר תומך בצידה המזרחי של התכנית, השלמת ביצוע קטע כביש הגישה לתכנית ושיקום גינון/מדרכות/כבישים קיימים יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בפיקוח המח' לשפור פני העיר בעיריה. לא ינתן טופס 4 אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עירית ירושלים.

מודגש כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ע"י מפקדת הג"א בדבר פתרון המגון בשטח.

5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה לאישור המח' להסדרי תנועה.

מודגש כי הגישה והסדר החניה והורדת הנוסעים המפורטים בנספח מס' 1 הינם מחייבים.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ע"י מח' הביוב בדבר חיבור הבנינים החדשים למערכת הביוב העירונית. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר אישור

תכניות האינסטלציה של הבנינים וחיבורם למערכת המים העירונית. מגישי הבקשה להיתר יחייבו בתשלום אגרות פיתוח רשת המים.

8. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות מוכרז. אישור רשות העתיקות מותנה בבצוע פיקוח ארכיאולוגי במימון מגישי הבקשה להיתר בזמן חפירת היסודות.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות בין היתר, בנושאים הבאים:

תכנון והתקנת מערכת מתיזי מים אוטומטית.  
תכנון וביצוע יציאות בבנינים.  
קבלת דרישות בטיחות נוספות בפני שריפות.

10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת בזק.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופנוי האשפה.

12. תנאי למתן היתר חפירה הוא תיאום עם המח' לשפור פני העיר בדבר העברת עודפי העפר לאתר המאושר ע"י העיריה. תנאי לקבלת אישור לשפוך עודפי עפר מחוץ לשטח התכנית יהיה הצגת תכנית נופית עם חתכים ע"י אדריכל נוף שבה הוא מוכיח שלא ניתן לשלב פתרון לעודפי עפר בתכנית.

13. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה וביצוע כל האמור להלן:

הכנת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של הבנינים ואת האמצעים והמערכות הנדרשים להפחתת הרעש, במידת הצורך, אל מתחת למפלסי הרעש המותרים.  
חוות הדעת כאמור תאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
ביצוע בדיקות של שדות אלקטרוניים בקירבה לשימושים רגישים בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה וכתנאי למתן טופס 4 לבנינים.

י"א. הוראות בנוי למניעת מפגעים בעת הבניה:

יש לבנות קירות תמך ומסלעות בגבול המגרש לפני תחילת עבודות חפירה ובנייה בשטח, למניעת דרדרת.  
עבודות פיתוח יתבצעו ע"פ הנחיות המח' לאיכות הסביבה לגבי מניעת אבק ורעש.  
לפני ביצוע כל עבודות בניה בשטח יש להציג מדידות רעש המוכיחות שציוד הבניה עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציד בנייה) 1979 ולפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992).  
הובלת עודפי עפר ופסולת בניה תועשה אך ורק באמצעות מובילים בעלי רשיון עסק תקף להובלת פסולת.

#### 10. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנינים שיוקמו בשטח.

ב. חלק מן החניה תהיה מקורה וחלק בלתי מקורה ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ג. דרישות החניה יהיו מקום חניה אחד לכל 70 מ"ר.  
לא נדרשת חניה תפעולית אלא לחצר משק בלבד.

11. דרכים:  
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.  
ב. ראה סעיף 9'1.

12. הפקעה:  
על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

13. בצוע התכנית:  
מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה.

14. חלוקה חדשה:  
א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ 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 בפנייה 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 יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. תחנת שנאים:  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  
ראה סעיף 9 (ז) 2 לעיל.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג:  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. 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.

19. תשתית:  
מגישי הבקשה להיתר 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 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 על

ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות נחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות ב...  
 רשויות התכנון ה...  
 אין בה כדי להקנות כל...  
 בסטז התכנית כל...  
 בנינו, ואין התנגדו...  
 הנדון ו/או כל...  
 למען חסר ספק נוסף...  
 בגין השטח המנו...  
 06-12-1998

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שהסכם התכנון על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו כנגד הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מניחות יבט תכנונית.

ע"מ"י, זכמ"מ, אדריכל המחוז  
 מנ"י — מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
 בן יהודה 34  
 ירושלים 94583

חתימת מגישי התכנית:

הרשות לפיתוח ירושלים  
 קריית העיריה, ככר ספרא 2  
 ת.ד. 32226  
 ירושלים 91000  
 טל' 6250391

*[Handwritten signature]*  
 יו"ר המחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 5489  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1911/98 ביום 14.11.98  
 סמנכ"ל תכנון [Signature] יו"ר הועדה [Signature]

המתכנן:

שוקן אדריכלים-הלל שוקן, דניאל אסייג בע"מ  
 ת.ד. 53449  
 ירושלים 91531  
 טל - 02-6717860

שוקן אדריכלים  
 ה. שוקן ד. אסייג בניינים  
 רח' בית הדומס 11  
 גבעת שאול ירושלים 95483  
 טל' 6541355 קק"ל 02-6541360

תאריך: 11.5.98