

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5168

שנוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2610

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 5168, שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2610 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת: 1. 14 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). 2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:1000 (להלן: התשריט). 3. גיליון אחד של נספח בינוי ופיתוח-מנחה, למעט לענין מס' הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי, שטחי הבניה מירביים, קוי בנין, מפלסים, שימושים וסוג האבן. הערוך בקני"מ 1:250, (להלן נספח מס' 1). 4. גיליון אחד של נספח חומרי גמר-מנחה, הערוך בקני"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: 26.099 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת עין כרם, רח' עין כרם ורח' המעין.
 שטח בין קואורדינטות אורך 165700-165100 ובין
 קואורדינטות רוחב 130675-130250. הכל עפ"י
 הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך,
 ולתחנת טרנספורמציה.
2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לדרך.
3. שינוי יעוד שטח מדרך לשטח פתוח ציבורי.

(ב) קביעת הוראות מפורטות לפיתוח חלק מאזור
 תכנון מס' 2 שעפ"י תכנית מס' 2610.

(ג) קביעת הוראות לפיתוח שטח רח' המעין ורח' עין
 כרם, לרבות הסדרת המדרכות המסעות והחניות
 לאורכם, הסדרת נטיעות ופיתוח גנני, הקמת
 קירות תמך ומדרגות, יצירת מפרצי חניה לרכב
 פרטי ולאוטובוסים, ריצוף הרחובות, הצבת ריהוט
 רחוב וכדומה.

(ד) קביעת הוראות לפיתוח השטח הפתוח הציבורי
 שממערב למסגד הקיים ברח' המעין, תוך הסדרת
 הנגר העילי והניקוז, יצירת שבילים, רחבות ופינות
 ישיבה, הסדרת הנטיעות והפיתוח הגנני, הצבת
 ריהוט גן וכדומה.

(ה) קביעת בינוי להקמת חניה מקורה לכלי רכב
 פרטיים בת שתי קומות תת קרקעיות ומעליה

סובה לאוטובוסים, מדרום לרח' עין כרם, בהתאם
לנספח בינוי.

(ו) קביעת בינוי להקמת שירותים ציבוריים ומחסן
לשימוש עיריית ירושלים, כחלק מפיתוח השטח
הפתוח הציבורי כאמור לעיל, בהתאם לנספח בינוי.

(ז) קביעת בינוי להקמת תחנת טרנספורמציה, בהתאם
לנספח בינוי.

(ח) קביעת שטחי הבניה המירביים, קווי הבנין
המירביים וגובהי הבניה המרביים בשטחים
המיועדים לשרותים, מחסן ולתחנת
טרנספורמציה.

(ט) קביעת תנאים למתן היתר בניה, ותנאים
סביבתיים בשטח התכנית.

(י) קביעת הוראות בדבר עצים וטרסות לשימור.

(יא) הרחבת דרכים קיימות, ביטול קטע מדרך, התוויית
מעבר ציבורי להולכי רגל וקביעת שטחים לחניה
ציבורית.

(יב) קביעת הוראות בדבר גדרות להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר
המקומית לירושלים. (להלן: תכנית המתאר). לרבות
השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות
שבתכנית 2610 וההוראות שבתכנית מס' 5168 זו.

7. כפיפות לתכנית:

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספח הבנוי והפיתוח והן בנספח חומרי הגמר (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר. במקרה של סתירה בין תכנית מס' 2610 לתכנית זו חלות ההוראות תכנית זו.

9. שטח פתוח ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות המפורטות להלן:

(א) פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יהא כמפורט בנספח מס' 1.

(ב) תותר הקמת שירותים ציבוריים (בשטח כולל של 100 מ"ר) ומחסן לשימוש עיריית ירושלים (בשטח כולל של 50 מ"ר) בתחום השטח הפתוח הציבורי כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטח שרות		שטח עיקרי		
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	
150	-	-	150	-	מעל מפלס 0.00
	-	-	-	-	מתחת מפלס 0.00
150	-	-	150	-	סה"כ

מודגש בזאת כי שטחי הבניה המירביים כאמור
 כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין
 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב -
 1992.

- (ד) השטח שעל גג הבנין יהא שטח פתוח ציבורי עם
 זיקת הנאה לציבור, ללא מיגבלת זמן ושימוש.
 להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה
 בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
 חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. גג הבנין
 ירוצף באבן טבעית מרובעת ומסותתת, ויפותח
 כחזית חמישית בהתאם להוראת מהנדס העיר
- (ה) פיתוח בנייה ואחזקת השירותים והמחסן יהיו ע"י
 וע"י מגישי התוכנית.
- (ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לפיתוח השטחים
 הפתוחים הציבוריים, יוכשרו, בין היתר, שבילים
 רחבות ופינות ישיבה, יוסדר הניקוז והנקז העילי
 לאורך הואדי יוקמו ספסלים ופרגולות תינטע
 צמחיה ויבוצע שיקום נופי הכולל טיפול ועיבוי
 צמחיית הבוסתן הקיימת וטיפול ושיקום הטרסות
 והשבילים הקיימים.
- (ז) מפלסי הפיתוח והבינוי יהיו בהתאם למפורט
 בנספח מס' 1. תותר סטיה של 1.5 מ' במפלסי
 הבינוי והפיתוח, כאמור לעיל, לעת מתן היתר
 הבניה.

(ח) השטח הפתוח הציבורי לרבות שטח השירותים הציבוריים והמחסן, כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, יוחזרו לעיריית ירושלים בדמי חכירה סמליים.

(ט) טרסות קיימות, המסומנות בתשריט בצבע אדום, הן טרסות לשימור. לא תותר שום פעולה המשנה אותן, למעט פעולות המיועדות להשלימן או לייצבן. טרסות קיימות שאינן מצויינות לשימור יותר לפרקן.

(י) עיצוב פני הקרקע והתגברות על הפרשי גובה בפיתוח השטח יעשו או ע"י קירות תמך או ע"י שפוע קרקע בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם להוראות הבאות:

1. גובהו המירבי של קיר תמך לא יעלה על 3.5 מ'.
2. במידה שהפרש הגובה של הקרקע מצריך קירות גבוהים מ-3.5 מ', יבנו קירות תמך נוספים בנסיגה. המישור האופקי בין שני קירות תמך לא יפחת מ-2.0 מ'.
3. כל פניהם הגלויים של קירות התמך לרבות פניהם הגלויים האחוריים יבנו מאבן טבעית מסוג חאמי או לקט או אבן מרובעת מסותתת.
4. גימור עליון של קירות התמך יהיה אבן מסותתת בגובה שלא יקטן מ-10 ס"מ, או אבן לקט או בטון מעוגל.

(יא) תנאים למתן היתר בניה

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ובהתאם לנספח הבינוי והפיתוח של תכנית זו. לא ינתן טופס 4 ולא תעודת גמר זמנית כל שהיא, אלא לאחר שהושלם פיתוח השטח במגרש ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.
2. תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בדבר העברת פסולת עפר לאתר שפיכת עפר מורשה בעת ביצוע עבודות הבניה במגרש.
3. הגשת חוות דעת ובה הנחיות ואמצעים למניעת אבק בעת הבניה, לאישור האגף לאיכות הסביבה.
4. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הואדי לאישור בועדה המקומית.

10. תחנת טרנספורמציה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) תותר הקמת תחנת הטרנספורמציה בהתאם

למפורט בנספח מס' 1:

(ב) גג המבנה ירוצף באבן.

(ג) השטח שעל גג המבנה יהווה שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מיגבלת זמן ושימוש ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(ד) רשת החשמל תהיה תת-קרקעית.

11. עתיקות תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

12. גדרות להריסה: הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט והנמצאות בתחום הדרכים והחניות הציבוריות מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר בתחום הדרכים ועל חשבונם.

13. דרכים ושטחי

חניה: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן וכן שטחי החניה הציבורית יהיו כמפורט בתשריט ובנספח מס' 1 ובהתאם להוראות המפורטות להלן:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות ו/או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ורוד הם שטחים של דרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים.

(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. בתחום המעבר הציבורי הדרומי שבתכנית. לעת מתן היתר בניה יקבע בתיאום עם המח' להסדרי תנועה בעיריית י-ם. נושא הסדרי התנועה לכל תחום התוכנית לרבות מעבר של רכב בטחון והצלה, מעבר של רכב טעינה ופריקה עבור המנזרים הקיימים בסמוך לו וכן גישה ברכב מוטורי לדיירים שגרים בהמשך.

(ד) הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לבטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

(ה) השטחים המסומנים בקוים שתי וערב על רקע התשריט הם שטחים של חניה ציבורית.

(ו) ✓ בתחום המעבר הציבורי הצפוני שבתכנית תותר הקמת חניה ציבורית מקורה לכלי רכב פרטיים, בת שתי קומות תת קרקעיות ומעליה סובה לאוטובוסים כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ז) קומות החניה התת קרקעיות יבנו בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתן בשלבים.

(ח) שטחי החניה התת קרקעית המרביים יהיו
כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי		
-	מאושר מוצע	מאושר	מוצע	
	-	-	-	מעל מפלס 0
3200 מ"ר	-	3200	-	מתחת למפלס 0
3200 מ"ר	-	3200	-	סה"כ

מודגש בזאת כי שטחי הבניה המירביים כאמור כוללים את כל השטחים
שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב
שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ט) תנאים למניעת מפגעים סביבתיים:

1. בגבולה המערבי של הדרך המוגדרת שממערב
לחניון התת קרקעי שבתכנית תוקם גדר אבן
למניעת מפגעי רעש לבנייני המגורים ממערב לה.
גובה הגדר המערבית בחלקה הצפוני יהיה
2.5-3.0 מ' מעל למפלס מגרש החניה העילי
שממזרח לה וכמפורט בנספח מס' 1.
גובה הגדר המערבית בחלקה הדרומי יהיה 3
מ' מעל למפלס מגרש החניה העילית שממזרח
לה וכמפורט בנספח מס' 1.

2. כחלק ממתן היתר הבניה, יקבע ע"י המח' להסדרי תנועה והמח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים נושא הכניסה והיציאה של אוטובוסים מרח' עין כרם, החניון התת קרקעי שבתכנית וכן נושא הפעלת סרק של מנועי אוטובוסים.

3. להבטחת האמור בסעיף קטן 2 לעיל יוצבו תמרורי הנחיה בנידון.

4. בחזיתות הבנינים הפונים אל מגרש החניה התת קרקעית שבתחום התכנית ובקומות העליונות של בנינים אלה, בשלימותן, (קומה שניה ושלישית) יבוצע טיפול אקוסטי בחלונות חדרי המגורים בכדי למנוע מטרדי רעש. הטיפול האקוסטי יכלול גם התקנת אוורור או מיזוג מאולץ. ביצוע הטיפול האקוסטי יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת החניון הציבורי והפעלתו.

(י) תנאי למתן היתר לביצוע עבודות בתחום הדרכים הוא הגשת תכנון מפורט לאישור אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה.

(יא) תנאי למתן היתר לביצוע החניה התת קרקעית שבתחום התכנית הוא הגשת חוות דעת סביבתית אקוסטית, על בסיס מדידות מפורטות בשטח, לאישור המח' לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.

(יב) ביצוע הדרכים ושלבי הביצוע יהיו נתונים לשיקול דעתה של העיריה בהתאם לסדר העדיפויות שייקבע על ידה, למעט שלבי הביצוע לחניה התת-קרקעית, לפי סעיף 13 ז' להלן.

14. עצים לשימור: העצים המוקפים בעיגול בתשריט וצבועים בצבע אדום הם עצים לשימור ולא תותר פגיעה בהם או עקירתם.

15. טרסות לשימור: הטרסות הצבועות בצבע אדום בתשריט הן טרסות לשימור ולא תותר כל פגיעה בהם. ראה סעיף 10 (ה) לעיל.

16. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. שטח שהתכנית שאינה

חלה עליו: השטח המותחם בתשריט בקו שחור הוא שטח שהתכנית אינה חלה עליו.

18. היטל השבחה (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. 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 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 התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאישורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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, 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.

20. תוקף תכנית: תוקפה של התוכנית 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, כל הזכויות המוקנות מתוכנית זו מבוטלות.

חתימת בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל רח' יפו 216, ירושלים.
טל' 5318888

חתימת מגיש התכנית: עיריית ירושלים ככר ספרא 1 טל' 02-6297777

חתימת המתכנן: לוטנר - ברגמן, אדריכלים רחוב יד חרוצים 4, ירושלים טל' 6736471

תאריך: 10 אוגוסט 2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5108
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 6100 ביום 08.5.00
סמנכ"ל תכנון יד חרוצים