

## מרחב תכנון מקומי ירושלים

### תכנית מס' 2417 א'

שינוי מס' 1/91 לתוכניות מס' 2417  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 2417 א'.  
שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 2417 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),  
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:625 (להלן: התשריט)  
וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (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 - 8.6 דונם.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכ' המושבה הגרמנית, רח' עמק רפאים מס. 43,  
השטח הידוע כ " בריכת ירושלים "  
גוש: 30003, חלקות 22, 49, 56.  
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : א. שינוי הוראות תכנית המתאר בגין בניה באבן וקביעת בינוי  
והוראות בניה בדבר קירווי עונתי של "בריכת ירושלים",  
בחומר קל בהתאם לנספח הבינוי.  
ב. קביעת מגבלת זמן לקירווי הבריכה לעונת החורף בלבד.  
ג. התאמת שטחי המגרשים המאושרים בתכנית מס' 2417  
לשטחים שעל פי תכנית מדידה לצרכי רישום ע"י איחוד  
וחלוקה מחדש.

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' 2417 וההוראות שבתכנית מס' 2417 א' זו.
8. הוראות התכנית : ההוראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. שטח פתוח פרטי : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2417 לגבי שטח פתוח פרטי וההוראות הבאות:
- א. יותר קירוי הבריכה בעונת החורף בלבד, קרי, בתקופה שבין האחד בנובמבר ועד השלושים ואחד במרץ (1.11 - 31.3) של כל שנה. מודגש בזאת כי בעונת הקיץ בתקופה שבין ה- 1.4 ועד ל- 31.10 בכל שנה לא יותר קירוי הבריכה. שעות הפעלת הבריכה בעונת החורף תהיה עד שעה 21.00 בלבד. לאבטחת וביצוע האמור לעיל, יגישו מגישי התכנית התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
- ב. לא יותר קירוי מחדש של הבריכה בכל חורף אלא לאחר בדיקה של מהנדס העיר בדבר מצבו החזותי והתיפקודי של הקירוי. לאבטחת ביצוע האמור לעיל, יגישו מגישי התכנית התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
- ג. קירוי הבריכה יהיה בהתאם לנספח מס. 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ד. חומר הקירוי יהיה מקונסטרוקצית ברזל וכיסוי קל מחומר אקרילי.
- ה. לא יותר כל שילוט על הקירוי המוצע.
- ו. לא יותר שימוש במדחס להזרמת אוויר. חימום הבריכה יעשה באמצעות מערכת סחרור אוויר.

ז. הגדר סביב חצר הבריכה (צפון מזרח ודרום מזרח) חייבת להיות מחומר קשיח (קיר בטון) בולע רעש. הגדר תהיה בגובה 4.0 מ' מעל מפלס הקרקע החיצוני מהמגרש. להגדלת יעילות המיסוך האקוסטי והקטנת האימפקט הויזואלי יש להתקין על החלק העליון של הגדר "שובר אקוסטי" באורך 0.5 מ' ובזווית  $45^{\circ}$ .

ח. כל הוראות תכנית מס' 2417 לגבי שטח פתוח פרטי, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 2417 א' ז, ממשיכות לחול.

**10. תנאים למתן חיתר בניה**

א. כל מתקני הבריכה לרבות חמום המים, סחרור המים וכד' יהיו במבנה סגור ויעמדו בתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר משנת 1977.

ב. כל מערכות חמום המים יהיו אך ורק באמצעות חמום גז. הארובות תהיינה בהתאם לתקנים כולל ציפוי אבן.

ג. מערכת כריזה תופעל למטרות חרום ובכל מקרה לא תופעל למטרות השמעת מוסיקה - בכל עונת השנה.

ד. חומר קירווי הבריכה יהיה ממשטח אחיד ללא פתחים ויעניק הפסד העברה של 10 די.בי.אי לפחות. בתום התקנת הקרווי תעשה בדיקה לבחינת הפסד העברה הנ"ל ובהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. במידה ולא יושג הפסד העברה זה, ידרש היזם להתקין אמצעים נוספים על פי קביעת המחלקה לאיכות הסביבה.

ה. אסור קיום ארועים בשטח הבריכה בכל עונות השנה.

ו. אסור פתחים ויציאות מאולם השמחות לשטח הבריכה למעט פתח חירום לפי דרישות מכבי אש והמשטרה.

ז. תוספת חדר לדחסנית אשפה בנפח 23 ממ"ק והצבת מכבש לקרטונים בתיאום עם מחלקת התברואה.

ח. הגשת פרטים של קירווי הבריכה בק.מ. 1:10.

ט. הבקשה להיתר תתואם ותאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה, תברואה ומח' תתכנון עיר.

י. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ותתימת הסכם בין מגישי התכנית ובין אגף הנכסים בעיריית ירושלים בדבר תשלום היטל ההשבחה.

יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע תקנות בדבר סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי.

11. אזור מסחרי : השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור, הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה הוראות תכנית 2417 לגבי אזור מסחרי וההוראות הבאות :

א. השטח המסומן בתשריט בצמדי קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא שטח מסחרי עם זיקת הנאה על גג הבנין לציבור באי הבריכה (מגרש חדש מס. 2) ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ב. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש שחור הוא שטח עם זיקת הנאה ומעבר לציבור בקומת הקרקע בהתאם להוראות תכנית מס. 2417.

12. 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 הקיימים בשטח.

ב. החניה תהיה תת קרקעית ועל קרקעית בהתאם למפורט בתכנית מס' 2417 ובתכנית מס. 2417 א' זו.

13. דרכים : תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

14. בצוע התכנית : מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזקה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם

15. 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 הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהשטחים פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

16. הפקעה : על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה - 1965.

17. היטל השבחה : א. הועדה המקומית תגבה 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.

18. הערה : כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2417 ולא שונו במפורש בתכנית מס' 2417 א' זו, ימשיכו לחול.

חתימת בעלי הקרקע:  
מושב שורש, שורש דאר נע הרי יהודה, 90860

שורש  
מושב שיתופי  
להתיישבות חקלאית בע"מ

חתימת מגישי התכנית:  
האחים אלה ומושב שורש  
רח' עמק רפאים 43, ירושלים

שורש  
מושב שיתופי  
להתיישבות חקלאית בע"מ

חתימת המתכנן:  
גדעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים  
שמעון הצדיק 28, ירושלים 97762



תאריך: יולי 1994  
(תק-רפאים)

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תבנית מס. 247 אג

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28.8.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית