



מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.
תכנית מס' 5806.
שינוי 1/97 לתכנית מס' 13772-1-2022 ב.
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5806.
שינוי 1/97 לתכנית מס' 13772-1-2022.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. [להלן: התכנית].

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב, [להלן: הוראות התכנית].
גליון אחד של תשריט בק. מ : 1:250. [להלן: התשריט].
וגליון אחד של תכנית בינוי [להלן: נספח מס' 1].
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1950 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת בית וגן.
שטח בין רחוב אבוהב לבין רחוב סלמן מוצפי.
גוש: 30341 חלקי חלקות : 127, 159, 41
גוש: 30192 חלקי חלקות: 89, 64, 3.
מגרשים מספרים: 1-4 שעפ"י תכנית מס' 3722 וחלק ממגרש ד 5 שעל פי תכנית
2022 ב.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- [א]. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי ייעוד שטח מדרך ומשטח פתוח ציבורי לשטח לבנין ציבורי.
2. שינוי ייעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך.
[ב]. קביעת השימושים המותרים בשטח לבנין ציבורי לבית כנסת ומקווה,
לשימוש קהילתי לתושבי השכונה [כגון: מועדון נוער].
[ג]. קביעת הוראות בינוי בשטח הבנין הציבורי לרבות קוי בנין מירביים, שטחי
בניה מירביים ומס' קומות מירביים.
[ד]. קביעת בינוי בשטח הבנין הציבורי בהתאם לנספח הבינוי.
[ה]. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח הבנין הציבורי.
[ו]. קביעת זיקת הנאה לציבור בשטח הפתוח הציבורי.
[ז]. ביטול קטע מדרך קיימת/ מאושרת והרחבת דרך קיימת.
[ח]. איחוד וחלוקה מחדש.

[ט]. קביעת "עצים לשימור" "ועצים לעקירה".

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים [להלן: תכנית מתאר]. לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5806 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה 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]. במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום הוא שטח לבנין ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטח לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:
א. השימושים המותרים בשטח זה הם: בית כנסת, מקווה ופונקציה קהילתית לתושבי השכונה כמו מועדון נוער.
ב. תותר הקמת בנין בשטח מגרש חדש מס' 2 בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ג. מס' הקומות המירובי לא יעלה על 3 קומות, כמפורט בנספח מס' 1.
ד. שטחי הבניה המירביים הם: 1036.1 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים במ"ר.	שטחי שרות במ"ר.	סה"כ במ"ר.
שטחים מעל למפלס ה- 0.00.	709.2	709.2
שטחים מתחת למפלס ה- 0.00.	.99.2	326.9
סה"כ	99.2	1036.1

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים]. התשנ"ב.
ה. גובה הבניה המירובי יהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מדובעת ומסותתת הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב והניקוז ושל מערכת המים של הבנין, שיבנה בשטח, תוך חיבורו למערכת הביוב העירונית, לאישור מחלקת הביוב ומחלקת המים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

2. קבלת ערכות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת ערית ירושלים, המבטיחה ביצוע שיקום של כבישים/ מדרכות שיפגעו בעת הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

3. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח מגרשים חדשים מס' 2 ו-4 לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם הפיתוח יכלול, בין היתר, תכנון וביצוע מעבר להולכי רגל לבנין הציבורי, כולל גישה לעגלות נכים. ופיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתחום התכנית. ביצוע בפועל של הפיתוח לרבות פיתוח מגרשים חדשים מס' 4 ו-2 יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בפיקוח עירית ירושלים.

לא ינתן טופס 4 /1 או תעודת גמר כלשהיא בשטח מגרש חדש מס' 2 אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח במגרשים מס' 2 ו-4 להנחת דעת ערית ירושלים.

4. קבלת כתב התחייבות לשיפוי הועדה המקומית, ממגישי הבקשה להיתר להנחת דעת ערית ירושלים.

ח. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
ט. ראה ס' 11 לעיל.

10. עתיקות:

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

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראה הבאה:

[א] ראה סעיף 9 [ז] 3 לעיל.

תנאי לטופס 4 יהא פיתוח שטח זה [מגרש חדש מס' 4] ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

12. חניה פרטית:

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

13. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות, או מאושרות.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

ג. הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.

14. "עצים לשימור":

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הינם עצים לשימור ולא תותר עקירתם.

15. "עצים לעקירה":

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב הינם עצים לעקירה ויש לתאם את נושא עקירתם עם מח' הגנות בעריית ירושלים.

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 התשכ"ה 1965.

17. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזה, על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם.

18. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר חלוקה חדשה עפ"י סימן ז לפרק ג לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המקומית ללשכה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת מסמכים הנדרשים על ידו לרישום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

20. 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, [לא דוודים].
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

22. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23 תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקה, ו/ או תא ביוב ו/או דרך עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות כרוכות 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 ע"י ערית 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 וכיוצא בזה הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לערייה כתנאי למתן היתר הבניה. ביצוע כל העבודות / 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)
 תאריך: 24/9/01
 חתימה

חתימות:

בעלי הקרקע והשטח התכנית:

עריית ירושלים, כיכר ספרא 1.
 רחוב יפו, ירושלים.

עיריית ירושלים
האגף לתכנון העיר

המתכנן:

לאה סבן
 אדר' לאה סבן רח' החרמון 126 ורח' ערים
 מבשרת. טל' 5330462-02 מס' רישון 126

מגיש התכנית:

האגף לתכנון עיר, עריית ירושלים.
 כיכר ספרא 1.
 רחוב יפו, ירושלים.
 טל: 6297872

עיריית ירושלים
האגף לתכנון העיר

תאריך:

אוגוסט 2001.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5806
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 13101 ביום 19.6.01
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה