



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 5484  
שינוי 1/97 לתכנית מס' 2610  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שט התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5484 שינוי 1/97 לתכנית מס' 2610. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). גליון אחד של תכנית בינוי ופתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול כתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 1210 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' עין כרם, שטח מדרום לרח' עין כרם וממזרח לרח' המעין. השטח הידוע כ"מסעדת עין כרם". חלק מאזור תכנון מס' 2 שעפ"י תכנית מס' 2610 שטח בין קואורדינטות אורך 165570 ל-165650 לבין קואורדינטות רוחב 130350 ל-130450 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - (א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מסחרי מיוחד ולדרך.
  - (ב) קביעת בינוי לבנין המסעדה הקיים בשטח ולתוספת קומה מעליו להרחבת המסעדה, בהתאם לנספח הבינוי.
  - (ג) קביעת מס' הקומות המירבי לבנין המסעדה ל-2 קומות.
  - (ד) קביעת שטחי הבנייה המירביים באזור המסחרי המיוחד ל- 255.94 מ"ר.
  - (ה) קביעת קוי בנין מירביים לבנין המסעדה שבאזור המסחרי.
  - (ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - (ז) קביעת הוראות בדבר פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים שבשטח התכנית.
  - (ח) קביעת הוראות לפיתוח שטח לחניה ציבורית בתחום התכנית.
  - (ט) הרחבת דרך קיימת/מאושרת.
  - (י) קביעת הוראות בגין מבנה גדרות ומדרגות להריסה.
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' 2610 וההוראות שבתכנית מס' 5484 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט זהן 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. אזור מסחרי

השטח הצבוע בתכנית בצבע אפור עם קווים אלכסוניים הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) מודגש בזאת כי הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, אינן חלות בשטח זה.
- (ב) בשטח זה קיימת מסעדה בת קומה אחת. תותר הקמת קומה נוספת מעל הבנין הקיים בשטח לשם הרחבת המסעדה הקיימת בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ג) קוי הבנין המירביים לבנין המסעדה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
255.94	-	255.94	שטחים מעל למפלס ה-0.00
-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
255.94	-	255.94	סה"כ

הערות לטבלה:

- \* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.
- \* שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- (ה) מס' הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות. גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מדובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול של אבן הבנין הקיים.
- (ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. מודגש בזאת כי לא ינתן היתר בניה באזור המסחרי המיוחד אלא לאחר הריסת המבנה

- הגדרות/המסלעות המכולה והמדרגות המיועדים להריסה כאמור בסעיף 11 להלן, וכן פירוק הסככה הקיימת בתחום השטח הפתוח הציבורי והמיועדת להריסה כאמור בסעיף 11 להלן, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
2. מודגש בזאת כי לא ינתן היתר בניה באזור המסחרי המיוחד אלא לאחר תכנון וביצוע בפועל של החניה הציבורית שבתחום התכנית כאמור בסעיף 10 להלן, להנחת דעת המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית, לרבות שטחי הדרכים, החניה והשטחים הפתוחים הציבוריים, לאישור המח' להסדרי תנועה והמח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט של פיתוח השטחים כאמור, יכלול בין היתר פירוט פיתוח המדרכות, החניה, פירוט גיבון נטיעות, קירות תמך, גדרות, ריהוט גן ורחוב, תשתיות וכדומה, הכל כדרישת המח' להסדרי תנועה והמח' לשיפור פני העיר. ביצוע הפיתוח בשטחי הדרכים והחניה יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה באזור המסחרי המיוחד, בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר והמח' להסדרי תנועה. ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים שבתחום התכנית יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה באזור המסחרי המיוחד, בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר.
- לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- אחזקת השטחים הפתוחים הציבוריים תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם. הוראות לגבי הפיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים - ראה סעיף 10 להלן.
4. תנאי למתן היתר בניה באזור המסחרי המיוחד הוא קבלת כתב התחייבות ממגישי התכנית, להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה, לפיו מתחייבים הם לבצע כל האמור בסעיפים קטנים 1 - 3 לעיל.
- כמו כן, תנאי לקבלת היתר בניה באזור המסחרי המיוחד הוא קבלת ערבות בנקאית, ממגישי התכנית, בגובה שיקבע ע"י עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע האמור בסעיפים קטנים 1 - 3 לעיל.
- הערבות הבנקאית כאמור תשוחרר ע"י עיריית ירושלים בסיום ביצוע עבודות הפיתוח, להנחת דעתה.
5. תנאי למתן היתר בניה באזור המסחרי המיוחד הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

6. תנאי למתן היתר בניה באזור המסחרי המיוחד הוא תיאום עם מח' התכנון והתכנון האזורי המיוחד איסוף ופינוי האשפה מן השטח.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לבניין העיר וקבלת אשורה לבניין המפורט.
- (ח) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:
- (א) ראה סעיפים 9 (ז) 1, 3, 4 לעיל.
- (ב) בשטחים הפתוחים הציבוריים תוכנן גישה ושימוש חופשיים לציבור הרחב ללא מיגבלת זמן ושימוש. לא תהא כל זיקה פרטית בשטחים אלה.
- (ג) לא יותר גידור השטח, אלא בהתאם להנחיות עיריית ירושלים, המח' לשיפור פני העיר והמח' להסדרי תנועה.
- (ד) בתחום השטח הפתוח הציבורי יוקם בנין לשירותים ציבוריים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום עם המח' לשיפור פני העיר. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא באזור המסחרי המיוחד יהא השלמת ביצוע השירותים הציבוריים כאמור להנחת דעת עיריית ירושלים. בנין השירותים יהא בן קומה אחת, בגובה מירבי של 3 מ' ובשטח בניה כולל שלא יעלה על 40 מ"ר כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הכנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא באזור המסחרי המיוחד יהא השלמת ביצוע השירותים הציבוריים להנחת דעת עיריית ירושלים. מודגש בזאת כי אחזקתם השוטפת של השירותים הציבוריים תיעשה ע"י וע"ח מגישי התוכנית.
- (ה) השטח הפתוח הציבורי יפותח כגינה ציבורית ובה שתי מזרקות, ספסלי ישיבה, תאורה, גינות וכדומה. לא תותר הקמת סככה בשטח זה. פיתוח השטח ואחזקתו יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כאמור בסעיפים 9 (ז) 1, 3 ו-4 לעיל.

10. שטח פתוח  
ציבורי:

- (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית. פיתוח שטח החניה הציבורית יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כאמור בסעיף 9 (ז) 2, 4 לעיל.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לחוק החניה לבנין שיוקם בשטח.

11. חנייה:

המבנה המכולה הגדרות/המסלעות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ראה סעיף 9 (ז) 1, 4

12. בנין גדר  
ומדרגות להריסה

13. דרכים:

- תווי הדרכים רוחכן 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) ראה סעיפים 9 (ז) 1, 2, 3, 4 וסעיף 10 לעיל.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. תחנת שנאים:

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

16. היטל השבחה:

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

17. ת ש ת י ת:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוז, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוז, ו/או דרך, 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 ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, 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 מיס, קו ביוז, 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 העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
רח' בן-יהודה 34  
ירושלים  
טל. 5392777

*Handwritten signature and scribbles*

חתימת מגישי התכנית:

עדי כהן  
רח' עין כרם 5  
ירושלים  
ת.ז. 1082954-7  
טל. 6439499

**בנין אדום**  
*Handwritten signature*

חתימת המתכנן:

אדריכל יוסף גולד  
רח' התקופה 10  
ירושלים  
ת.ז. 195096  
טל. 6789681

תאריך \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 6484  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 4100 ביום 16.2.00  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה