



- 1 -

מרחב תיכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 4952

שינוי מספר 1/95 לתכניות מספר 2716 ו-2716 א

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 4952

מספר 1/95 שינוי לתכניות מספר 2176 ו-2176 א
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
וגליון אחד של תכנית בינוי - תכנית מנחה בלבד הערוך
בקנה מידה 1:250.

(להלן: נספח מספר 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- 6,446 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רמות, רחוב מעלות כיסופים.

מגרשים מספר 12, 31, 32 על פי תכנית מספר 2716 א,
חלק ממגרש מספר 1 וחלק מזרד מספר 113,
על פי תכנית מספר 2716

שטח בין קואורדינטות אורך ל-168600-168800
שטח בין קואורדינטות רוחב ל-135900-136100

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לתיכנון בעתיד לשטח למוסד, לשטח פתוח ציבורי, לדרך ולתחנת טרנספורמציה.
- ב. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח למוסד, לשטח לבנייני ציבור, ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- ג. שינוי יעוד שטח משטח לבנייני ציבור לשטח למוסד ולשטח פתוח ציבורי ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- ד. קביעת בינוי מנחה להקמת בנין לדיוור מוגן בהתאם לנספח הבינוי.
- ה. קביעת השימושים המותרים: דיוור מוגן, חניה.
- ו. קביעת שטחי הבניה המירביים ל-6500 מ"ר.
- ז. קביעת מספר הקומות המירבי ל-5 קומות מעל לקומת החניה והגובה המירבי ל-758 מ'.
- ח. קביעת קוי בנין מירביים לרבות קו בנין אפס בקומת החניה התת-קרקעית.
- ט. קביעת מס' יחידות הדיוור המירבי ל-93 יחידות דיוור.
- י. קביעת שטחי החניה.
- יא. 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 שבתכניות מספר 2716 א, ו-2716 וההוראות שבתכנית מספר 4952 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שכתב, 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 כן נאמר אחרת. מודגש בזאת שניספח הבינוי הינו מנחה בלבד.

9. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מספר 2716 לגבי שטחים לבנייני ציבור, למעט הוראות בדבר חלוקה חדשה.

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מספר 2716 א, לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, למעט הוראות בדבר חלוקה חדשה.

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

- א. על שטח זה יוקם מבנה לדיור מוגן. השימושים המותרים יהיו:
דיור מוגן לקשישים.
- ב. הבינוי יהיה בהתאם לנספח מספר 1 שהוא נספח מנחה בלבד ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו-נקודה בטוש אדום לבניה על-קרקעית, ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.
- ג. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה וחלקה (ללא סיתות) אסורה.
- ד. שטחי הבניה המירביים הם 6500 מ"ר הכוללים:
שטחים עיקריים - 6000 מ"ר.
שטחי שרות - 500 מ"ר
- ה. השטחים הנ"ל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התיכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992, למעט שטחי חניה מקורים.
- ו. מספר הקומות המירבי יהיה 5 קומות מעל למפלס ± 0.00 וקומת חניה מתחת למיפלס 0.00. הגובה המירבי לא יעלה על +758 מ', הכל בהתאם לנספח מס' 1.
- ז. מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 93 יחידות דיור.
- ח. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קוי הבנין.
- ט. התנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מחלקות דרכים והסדרי תנועה בנושא הרחבת רחוב מעלות כיסופים לבנית מדרכה וחניה. מגיש התכנית יכין על חשבונו תכנון מפורט להכשרת מקסימום מקומות חניה בתחום המגרש ביחס של 2 מקומות לכל 3 יחידות דיור, מדרכה ומפרץ חניה על הדרך עד 25 מקומות חניה מקסימום, לאישור המחלקה להסדרי התנועה ומחלקת הדרכים.
- ביצוע הרחבת הדרך והחניה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצעו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, בתאום ופיקוח מחלקות הדרכים והסדרי תנועה. ראה הוראות סעיפים 12 ו-13 להלן.
2. תאום עם חברת חשמל בנושא מיקום תחנת שנאים, ראה סעיף 17 להלן.
3. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון לפרוייקט.

4. תאום עם מחלקת הביוט בנושא התחברות לקו ביוט עירוני ברח' שיבת ציון. מגיש הבקשה להיתר בניה יגיש תכנון מפורט להתחברות על חשבוננו בתאום ואישור מחלקת הביוט.

5. תאום עם האגף לתברואה בנושא פינוי האשפה:

א. פינוי האשפה יהיה ע"י דחסניות אשפה בנפח 6 קוב.

ב. מגיש הבקשה להיתר יבנה חדר אשפה בתוך המבנה במידות של 4X5.5 מ' בגובה 3.5 מ' עם חיבור למים, ביוט וחשמל על משטח בטון.

6. תאום עם אגף המים בנושא חיבור לרשת המים.

מגיש הבקשה להיתר יגיש תכניות אינסטלציה למדור רשת פרטית באגף מים וביוט לאישור מחלקת המים, ותכנון מפורט לבניית בריכת אגירה ואמצעי שאיבת מים ע"ג מגיש התכנית ועל חשבוננו. בניית הבריכה תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו.

7. תאום עם שרותי כבאות והצלה בין השאר בנושאים הבאים:

א. הגשת תכנון לאמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מקומות החניה ומערכות גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים בכל במבנה.

ב. תכנון דרכי מילוט אל חדרי מדרגות ופתחים ליציאה וליציאת חרום.

ג. בניית תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות בחדרי המדרגות, פירי המעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניונים.

ד. תכנון רחבת מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות מעל חניון וחללים בתסכולת של 30 טון למנוף גבהים.

8. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בין השאר בנושא של:

א. הנחיות מפורטות לגבי תהליך החפירה ובניה, כדי למנוע נזק סביבתי. לא ינתן היתר חפירה במקום, קודם קבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה.

ב. קבלת הנחיות לגבי מקור האנרגיה לבניינים, ארובות, מינדפים מטבחים וכו' מהמחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תיכנון מפורט של הארובות, מינדפים מערכת מיזוג ואיורור ע"י מגישי היתר ועל חשבוננו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

9. ראה סעיף 13 ד' להלן.

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

12. חניה:

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה.
- ב. 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.
- ג. החניה הפרטית תהיה בחלקה מקורה ובחלקה לא מקורה, ראה סעיף 11.ח.1 לעיל, ובהתאם לנספח מס' 1.

13. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבו והרחבתו יהיו כמצויין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- ד. תאום עם האגף לשיפור פני העיר, מחלקת גנים ואחזקה, בין השאר בנושאים הבאים:

הגשת תוכנון מפורט לפיתוח המעבר הציבורי במגרש חדש מס' 5 ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו. פיתוח המגרש יהיה ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו כשיודרש ע"י עיריית ירושלים לפיתוח המגרש האמור לעיל.

התכנון יכלול את הנושאים הבאים:

- * מעבר לנכים.
- * ריצוף.
- * תאורה.
- * ספסלים.
- * גינון, שתילה ומערכת השקיה תת קרקעית.
- הכל בתיאום ואישור מחלקת הגננות.

הבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה וערכות כספית בגובה שיקבע ע"י גזברות העירייה ומחלקת הגננות להבטחת ביצוע המעבר הציבורי.

- ה. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע הרחבת הדרך, המדרכה ומפרץ החניה כאמור בסעיף 11 ח 1 לעיל.
- ו. ראה הוראות סעיף 11.ח.8.

14. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבוננו, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה ע"י מגישי התכנית ועל חשבוננו.

15. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י 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 בפניה 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.

16. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התיכנון והכניה תשכ"ה - 1965.

17. תחנת שנאים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ומותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת שנאים.

- א. הבינוי יהיה בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התיכנון.
ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.
ג. ראה סעיף 11.ח.2 לעיל.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

19. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתיכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

20. 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.

21. תשתית:

מגישי התכנית / בעלי הזכויות במקרקעין 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוד למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית / בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

נמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין / מגישי התכנית 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 התכנית בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר הבניה.

22. תוקף תכנית הבינוי:

תוקפה של התכנית הוא 5 שנים בלבד מיום אישורה, ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יחולו הוראות התכנית שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מספר 4952 זו, לרבות זכויות הבניה.

הן לנו מייצגות עתידית לתכנית, בהנאי שזו תהיה
 נכונה. לכן, נדרש להסדיר את כל הפרטים
 והתנאים של התכנית או לכל הפחות, ענין האחר בשטח
 המיועד, כל מה שיש להקבע השנה ונחלקם עמנו השם
 נדרש, ואין חריגותנו זו שיהי במקום הסכמת כל
 גורם בשטח הדון ו/או כל רשות מוסמכת,
 כל דבר נוסף יכל יתן.
 נדרש כפי מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 ידי גורם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחלטתנו
 על התכנית הברה או הודעה בקיום הסכם כמפורט ו/או
 או כל זכותנו לבטלן בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 או ירש מזה זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת שיהיה לנו כחה הסכם כמפורט ועמ"י כל דין,
 שכן התכנית ניתנת אף ורק כמפורט נכס התכנית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

עמית אברמוביץ
 סגן מנהל מחוז
 ממי - מחוז ירושלים

14.9.95

ת.ז. 392777
 טלפון:

טלפון 34
 רח' בן יהודה

חתימת בעלי הקרקע:
 מינהל מקרקעי ישראל

[Handwritten signature]

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז ירושלים
 סוקט דלית
 ש/מנהל החטיבה הטכנית והתכנון

ת.ז. 291154
 טלפון:

טלפון פסג' רסקו, ירושלים

חתימת מגישי התכנית:
 משרד השיכון והבינוי

קונטור מ. שורץ
 אדריכלים
 נרקיס 22 ירושלים טל 246684

ת.ז. 246684
 טלפון:

טלפון 71045
 ת.ד. ירושלים

חתימת המתכנן
 קנטור-שורץ אדריכלים, ת.ד. 71045 ירושלים

תאריך:

משרד הפנים. מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4952
 הועדה המחוזית לחלוטה לאישור את התכנית
 ביום 23.1.96
 בישיבה מס' 1
 מינהל תכנון

מס' 4952
 2484
 הליטה