

מרחב תכנון מקומי לירושלים.

תכנית מס' 5038.

שינוי מס' 44/95 לתכניות המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/95 לתכניות מס' במ/2935 ב', 3565 ו-3730.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5038, שנוי מס' 44/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/95 לתכניות מס' במ/2935 ב', 3565 ו-3730. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת, (להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250, (להלן: נספח מס' 1) נספח מנחה.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 62,063 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים מנחת.

גוש 30427 חלק מחלקה 1

גוש 30428 חלק מחלקה 3

גוש 30430 חלק מחלקה 2

חלקה 7 אדעי

גוש 30431 חלק מחלקה 1

גוש 30452 חלק מחלקה 1

חלק מחלקה 3

מגרש מס' 1 על פי תכנית מס' 3565 והשטח הפתוח

הציבורי-יעור, שממערב לו.

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. חסרות התכנית:

(א) שינוי במערך יעודי הקרקע במתתם התכנית כמפורט להלן:

(1) משטח למוסד לשטח למלונאות מיוחד.

(2) משטח לגן חיות לשטח למלונאות מיוחד.

(3) משטח פתוח ציבורי-יעור לשטח למלונאות מיוחד, לעטמת לדרך.

ולשטח לדרך ו/או עיצוב נוף.

(4) משטח לדרך לשטח למלונאות מיוחד.

(ב) קביעת דרכים חדשות, שטח לדרך ו/או עיצוב נוף וביטול דרך קיימת.

(ג) קביעת בינוי לפרויקט שיוקם במגרש חדש מס' 2 בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת קווי בנין מירביים.

(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לפרויקט שיוקם במגרש חדש מס' 2 ל 9,980 מ"ר.

/3..P

- (ו) קביעת מספר הקומות המירבי ל-3 קומות והגובה המירבי ל-715.00 מ', בהתאם לנספח הבינוי.
(ז) קביעת השימושים המותרים.
(ח) קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
(ט) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/2935 ב', 3565 ו-3730 וההוראות שבתכנית מס' 5038 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות בכתב הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נעוץ התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט במגרש חדש מס' 1 בצבע כתום, מותחם בקו חום כהה, הוא שטח למוסד "בית הלוחם" וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 3565, שלא שוננו במפורש ע"י תכנית מס' 5038 זו, למעט הוראות בדבר חלוקה חדשה, ראה סעיפים 15 - 17 להלן, ולרבות ההוראות בסעיף 9. שבתכנית מס' 3565.

10. שטח למלונאות מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט במגרש חדש מס' 2 בצבע צהוב וכתום לסירוגין ומותחם בקו חום

הוא שטח למלונאות מיוחד וחלות עליו ההוראות הבאות:

(א) בשטח זה יוקם פרויקט למלונאות מיוחד.

(ב) השימושים המותרים בשטח הפרויקט יהיו: מלון - אכסניה.

כינוסים, הרצאות, סמינרים, השתלמויות וכו'.

אירועים שונים הקשורים לאמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1.

(ג) הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 שהוא מנחה בלבד ובהתאם לקוי הבנין המסומנים

בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה

תת קרקעית.

(ד) מס' הקומות המירבי יהיה 3 קומות וגג משופע, והגובה המירבי לא יעלה על 715.00 מ'

כמפורט בנספח מס' 1; למעט ארובות ואלמנטים כולטים שיידרשו עבור המערכות

האלקטרו-מכניות, באישור מוסדות התכנון.

למרות האמור לעיל, במידה וישתנה תכנון הדרכים ניתן יהיה להגביה או להנמיך את

הבנינים בהתאם למפלס הדרך הסופי.

(ה) דרוג קירות התמך יהיה בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. עומק ה"מדסה" יהיה 1.5 מ'

ובמקומות מסוימים יהיה 3.0 מ'.

(ו) שטחי הבניה המירביים הם 9,980 מ"ר כמפורט להלן:

מפלס	שטחים עיקריים (מ"ר)		שטחי שרות (מ"ר)		סה"כ (מ"ר)	
	מעל מפלס	מתחת למפלס	מעל מפלס	מתחת למפלס	סה"כ	סה"כ
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	2,650	-----	150	-----	2,650	2,800
-3.50 -4.50	-----	2,550	-----	1,580	2,550	4,130
-7.00 -7.90	-----	2,550	-----	500	2,550	3,050
סה"כ	2,650	5,100	150	2,080	7,750	9,980

הערה: השטחים המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין

ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואתחי בניה בתכניות

ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

- 1) תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון בשטח וע"פ נספח מס' 1.
- 2) תאום עם חברת החשמל בנושא מיקום חדר שנאים בשטח הפרויקט ראה סעיף 18. להלן.
- 3) תאום עם מחלקת הגננות שבאגף לשיפור פני העיר בנושא פיתוח השטח וכמפורט להלן:
 - א) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט לגינה ולחניה העילית כמפורט בנספח מס' 1 ובתאום עם מחלקת הגננות ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
 - ב) ביצוע הגינה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו בתאום ואישור מחלקת הגננות שבבעידית ירושלים.
 - ג) על מבקשי ההיתר יהיה לתחזק את הגינה שנה מיום סיום ביצועה, כולל תשלום אגרות הפיתוח לאגף המים, כולל תשלום חשבונות המים לשביעות רצון מחלקת הגננות. להבטחת האמור לעיל ימציאו מבקשי ההיתר כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה ראה סעיף 11. להלן.
- 4) תאום עם אגף התברואה בנושא פינוי האשפה, כמפורט להלן:
 - א) שיטת פינוי האשפה יהיה ע"י דחסנית אשפה בנפח 6 מ"ק.
 - ב) מבקש ההיתר יתכנן על חשבונו מיתקן בגודל 4 X 6 מ' כולל חיבור למים, חשמל וניקוז על משטח בטון, בתאום ואישור אגף התברואה. המתקן יבנה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בתאום עם מחלקת התברואה.
- 5) תאום עם אגף המים בין השאר בנושאים הבאים:
 - א) הגשת תכנית אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
 - ב) בנית אמצעי אגירה ושאיבת מים ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו בתאום ואישור אגף המים.
 - ג) תשלום אגרות פיתוח רשת מים למימון ביצוע קו המים העירוני לשטח הפרויקט ע"י אגף המים.

- 6) תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בין השאר בנושאים הבאים:
- (א) חימום הבנין ייעשה באמצעות חשמל או גז ולא ע"י סולר.
- (ב) תכנון מפורט לארובה מרכזית לפינוי גזים, ריחות ועשן מהמטבח והמערכות המכניות ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- (ג) תכנון מפורט למערכת סיהור מי הבריכה בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- 7) ✓ תאום עם מחלקות הדרכים והסדרי תנועה בין השאר בנושאים הבאים:
- (א) הגשת תכנון מפורט ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו לגישה לפרויקט מכביש משואה. התכנון יכלול הסדרי תחבורה ציבורית, מפרצי אוטובוסים והסדרי תנועה בצומת.
- (ב) ביצוע הכביש הציבורי, צומת הכניסה וההתחברות לכביש הקק"ל יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצעו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
- (ג) בעת הבניה תובטח גישה חלופית להמשך כביש הקק"ל ע"י מבקש הבקשה להיתר בניה ועל חשבונו, בתאום עם מחלקות הדרכים והסדרי תנועה.
- (ד) הכניסה לרכב תפענולי תהיה סגורה בשער ותיפתח דק עבור רכב תיפענולי ע"י הנהלת הפרויקט.
- (ה) דאה סעיף 14. להלן.
- 8) (א) רשויות התכנון תהיינה רשאיות להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שמחי הבניה וממגבלת קוי הבנין.
- (ב) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים של הבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ-1980.
- (ג) תמרי בנין והוראות בניה:
- 1) הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת מסותתת והכיתול יהיה בגוון האבן עומק המשקופים, הסיפים והאדנים לא יפחת מ 15 ס"מ.
- גובה ה"קופינג" (שורת הראש) לא יפחת מ 25 ס"מ.
- 2) הבליטות האופקיות מתחת לקירות הזיזיים יצופו באבן דוגמת אבן הבנין וישענו על תומכות שבקיר.

- (3) הארקדות לאורך הבנין - עמודים: בחל, אבן או עץ.
 - קרוי: המרן או רעפי חרס.
 - סינר: בחל או עץ.
 הקיר הפנימי בארקדה יטופל כמו הקירות החיצוניים.
 (4) גגות- גגות משופעים: רעפי חרס או אלומיניום.
 - גגות שטוחים: חצץ או ריצוף אבן בגוון הקירות.
 - ארגזי רוח: יצוקים בטון, מחופים בגוון בהיר.
 (5) פיתוח השטח - קירות תמך: אבן דוגמת הבנין.

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט במגרשים חדשים מס' 4, 5 ו 6 בצבע ירוק, הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. על שטחים אלה חלות הוראות סעיף 10. (ז) (3) לעיל.

12. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם דשות העתיקות. במידה ותתגלינה עתיקות תוך כדי עבודות הפיתוח בשטח יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1978.

13. חניה: ✓

- (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
 (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע, כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, לבנין, שיוקם בשטח.
 (ג) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 מיקומה המדויק ייקבע בעת הוצאת היתרי הבניה.

14. דרכים:

- תנוי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השמחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שמחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ב) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמצוין בתשריט.
- (ג) השמחים הצבועים בתשריט בצבעים אדום/ירוק לסרוגין הם שמחים לדרך ו/או עיצוב נוף.
- (ד) לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתה של עיריית ירושלים.
- (ה) ראה סעיף 10.10 (ז) 7 לעיל.

15. בצוע התכנית:

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

16. חלוקה חדשה:

- (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יעברו 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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם למבולת השמחים שבתשריט.

17. הפקעה:

- השמחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

18. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאים על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת בכתב מחברת החשמל בנושא מיקום חדר השנאים במבנה נפרד או בתוק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. אנטנות רדיו וסלולריות:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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 (ללא דודים).
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה:

- (א) הוועדה 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.

22. 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 קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויות 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 אחדאים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם - בעת ביצוע עבודות ע"פ ההיתרים - לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"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 יהא תנאי למתן סופס 4.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5038
 תועדה הממוזגת החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 15/99 מיום 16/5/99
 סמנכ"ל תכנון
 יגאל הועדה

Handwritten signature
 הרשות לפיתוח ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

הרשות לפיתוח ירושלים,

כיכר ספרא 2 ירושלים. טל: 02-6297527.

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216 ירושלים. טל: 02-5318870

חתימת המתכנן:

יאיר גוסמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ת.ד. 8432 ירושלים 91083 טל' 02-5635770

יאיר גוסמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תאריך: 13 ביולי 1998.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5038
 תועדה הממוזגת החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 15/99 מיום 16/5/99
 סמנכ"ל תכנון
 יגאל הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקודת תכנית מס' 5038
 תועדה הממוזגת החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 15/99 מיום 16/5/99
 יגאל הועדה