

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5410 א', שינוי מס' 43/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 ו- 1:500 (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 מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 2828.87 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מאה שערים, רח' חיי אדם, גוש 30062, חלקות: 84-87, 226, 241. חלקי חלקות: 104, 228. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 3 לשטח לאזור מגורים מיוחד, לשטח פתוח צבורי, לשטח לתחנת שנאים ולשטח לדרך.

- (ב) שינוי יעוד. שטח משטח לדרך לשטח פתוח ציבורי ולשטח לתחנת שנאים.
- (ג) קביעת השימוש בשטח למגורים.
- (ד) קביעת בינוי למגורים כאמור, בשטח חלקות 84, 85, 86 וחלק מ- 87 בגוש 30062 בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) קביעת שטחי הבניה המירביים ל- 2,029.85 מ"ר, מתוכם 1,309.95 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ו) קביעת קווי בנין חדשים לרבות קו בנין אפס.
- (ז) קביעת מס' הקומות המירבי ל- 4 מעל קומה תת-קרקעית והגובה המירבי ל- 815.20 מ'.
- (ח) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- (ט) הרחבת דרכים צבוריות קיימות וביטול חלק מדרך קיימת.
- (י) קביעת הוראות להקמת תחנת שנאים בשטח התכנית.
- (יא) קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.

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' 5410 א' זו.

8. הוראות התכנית: ההוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות בכתב הן בתשריט והן בנספחי 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. אזור מגורים 3:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מגורים 3 למעט הוראות איחוד וחלוקה מחדש כמפורט בסעיפים 16 - 18 להלן.
דאה סעיף 10 (ו) 14 להלן.

10. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב

וחוס לסרוגין - חלקות 84, 85, 86 וחלק מ- 87 בגוש 30062 הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) השימוש המותר בשטח זה הוא מגורים.
(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד, שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת גובה הבניה, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קו הבנין.
(ג) הבינוי בשטח זה יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על-קרקעית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.
(ד) שטחי הבניה המירביים הם 2,029.85 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ מ"ר	תת קרקעי	על קרקעי	סה"כ מ"ר	תת קרקעי	על קרקעי	סה"כ
2,029.85	719.90	526.40	193.50	1,309.95	0	1,309.95	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ה) מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל קומת שרות תת-קרקעית והגובה המירבי לא יעלה על 815.20 מ'.
יותר להקים מתקנים על הגג באישור הרשויות הרלבנטיות.

(1) הבניה תהיה באבן טיבעית מרובעת מסותתת וישולבו אלמנטים מבטון חשוף ברוח נספח מס' 1.

הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה. ניתן לשלב סוגי אבן וסיתות שונים ברוח נספח מס' 1.

(2) תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4:

(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדרות והמבנים המותחמים בתשריט בקו צהוב, ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו, לרבות הגדרות והמבנים המיועדים להריסה בתחום הרחבת הדרך שבחלקה 84 בגוש 30062 ראה סעיף 14. להלן:

(2) רישום המגרשים החדשים בהתאם למפורט בטבלה שבתשריט ובכפוף למפורט בסעיפים להלן.

(3) תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון במקום.

(4) תאום עם האגף לתברואה בדבר תכנון והקמת מתקן אשפה בתחום השטח למוסד ובדבר הסדרת כניסה ויציאה של רכב פינוי האשפה מתחום המגרש בתיאום עם המח' להסדרי תנועה.

(5) תאום עם מחלקת הביוב, בין השאר בנושאים הבאים:

(א) העתקת קוי הביוב ותאי הבקורת הקיימים בתחום השטח למוסד ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבוננו, אל מחוץ לשטח המבנים, בתאום ופיקוח מחלקת הביוב.

(ב) תשלום היטל ביוב כחוק.

(6) הגשת תכנית אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית שבאגף המים ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו.

(7) תאום עם חברת "בזק".

(8) הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח למגורים, השטח הפתוח הציבורי,

והדרכים שבתחום התכנית (כולל השטח הפתוח הציבורי ושטחי הדרכים שבתחום התכנית), לאישור המח' לשיפור פני העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבוננו. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, רהוט גן ורחוב, תכנון מערכת השקיה, פירוט תשתיות תת-קרקעיות, פירוט חומרי גמר, גדרות, קירות תמך וכדומה, הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר.

/S..P'

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות פיתוח השטח הפתוח הציבורי ושטחי הדרכים הציבוריות שבתחום התכנית, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח למגורים.

מדגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבנין בית האבות אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.

9) תיאום פינני עודפי עפר ופסולת בנין לאתר המזסכם ע"י עיריית ירושלים, עם המח' לשיפור פני העיר.

10) כתנאי למתן טופס 4 לבנין המגורים ישוקמו כבישים ומדרכות הסמוכים לפרויקט ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו במידה שיפגעו בעת הבניה, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.

11) תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט להרחבת הדרכים שבתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו, לאישור מחלקת הדרכים. ביצוע הדרכים יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצעו ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו בתאום ובפיקוח מחלקות הדרכים, הסדרי תנועה ושיפור פני העיר. לא ינתן טופס 4 קודם ביצוע האמור לעיל והבאת אישור ממחלקות הדרכים והסדרי תנועה והאגף לשיפור פני העיר שהדרכים בצעו לשביעות רצונם.

12) הגשת התחייבות משפטית, להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה, ממגישי התכנית, לפיה הם מתחייבים לממן את הפקעת שטח הדרך בחלק הדרום מערבי בתכנית בחלקות 226, 224 ו- 241 שבגוש 30062.

13) הגשת התחייבות משפטית, להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה, ממגישי התכנית לפיה הם מתחייבים לבצע כל האמור בסעיפים קטנים 8 (10) ו- 11 לעיל.

14) תנאי למתן היתר בניה בשטח למגורים הוא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונו בדבר הקצאת שטח לחנית רכב חירום וכיבוי אש, בעת שרפה, בתחום חלקה 226 שבגוש 30062 כמסומן בתשריט בקו מקוטע שחוד ומקוקו בקוים שחודים דקים אלכסוניים - באם יידרש.

- 15) תאום עם שדותי כבאות והצלה בין השאר בנושאים הבאים:
דרישות ספציפיות יינתנו לעת הגשת התכניות להיתר בניה.
- 16) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל. ראה סעיף 19 להלן.
11. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט, בחלקי חלקות 87, 226, 241 שבגוש 30062, בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות הבאות:
- א) תכנון וביצוע הפיתוח בשטח הפתוח הציבורי יהיו בכפוף לאמור בסעיף 10 (ו) 8 לעיל.
- ב) פיתוח השטח הפתוח הציבורי יכלול ריצוף משולב בגינזן.
12. שטח עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם רשות העתיקות. במידה ותתגלינה עתיקות תוך כדי בניה יש לפעול כמתחייב מחוק העתיקות, תשל"ב - 1978.
13. חניה פרטית:
- א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע, כי קיימים מקומות חניה למכוניות פרטיות הדרושים לדעתה, לבנין, שיוקם בשטח.
- ב) החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
14. בנין גדר ומדרגות להריסה: הגדר הבנינים והמדרגות המותחמים בתשריט בקו צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח למוסד/מגורים, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

- 15. דרכים:** תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות, קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעדן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של עיריית ירושלים.
- (ה) תכנון וביצוע הדרכים יהיו בכפוף למפורט בסעיף 10 (ו) 11 לעיל.
- 16. בצוע התכנית:** לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תעבר לביצוע בספרי האחחה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- החלקות וחלקי החלקות שבשטח המיועד למגורים, תאוחדנה בתכנית לצרכי רישום לחלקה חדשה אחת הואיל והן בבעלות אותם הבעלים.
- 17. 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.
- 18. תחנת שנאים:** השטח הצבוע בתשריט בחלקי חלקות 226 ו- 241 שבגוש 30062 בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת שנאים וחלות עליו ההוראות הבאות:
- (א) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- (ב) תחנת השנאים תיבנה בתאום עם תברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. היטל השבחה:

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

20. אנטנות טלביזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כלשהיא.

21. קולטי שמש על הגג:

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית למעט מערכת המים, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקח 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 הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 הבקשה להיתר, כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

ת.ש.ל.ח. חברה ליוזום

ת.ה.ש.ק.ע.ות בע"מ

מס' חברה 0-205625-51

מגישי התכנית:

ת.ש.ל.ח. חברה ליוזום והשקעות בע"מ

רח' שמאי 16 ירושלים, טל: 6248383

ת.ש.ל.ח. חברה ליוזום

ת.ה.ש.ק.ע.ות בע"מ

מס' חברה 0-205625-51

בעלי הקרקע:

חלקות: 87 - 84 ת.ש.ל.ח. חברה ליוזום והשקעות בע"מ

רח' שמאי 16 ירושלים, טל: 6248383

חלקה: 226 בית לפליטות מעון ומחסה

חלקה: 228 בית משותף לפי נסח ת"ב

יאיר גוטמן

המתכנן: **אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ**

יאיר גוטמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ת.ד. 8432 ירושלים 91083. טל: 02-5632403

תאריך: 18 ביולי 2000.

