

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מס' 7649  
 שינוי מס' 01/ לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
 ושינוי מס' 01 / לתכנית מס' 4573  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7649  
 שינוי מס' 01 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
 ושינוי מס' 01 / לתכנית מס' 4573  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),  
 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250  
 (להלן: התשריט)  
 ו-5 גיליונות נספחים כמפורט להלן:

א. גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250  
 (להלן: נספח מס' 1).

ב. גיליון אחד של חתכים בק.מ. של 200/2000  
 (להלן: נספח מס' 2)

ג. גיליון אחד של תכנית פיתוח וצמחייה בק.מ. של 1/250  
 (להלן: נספח מס' 3)

ד. גיליון אחד של תכנית תנועה  
 (להלן: נספח מס' 4)

ה. גיליון אחד של מבטים  
 (להלן: נספח מס' 5)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית. אולם נספחי התכנית הינם  
 מנחים בלבד.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 18.5 דונם

5. מקום התכנית:

ירושלים - נחל צופים

גוש: 30243

חלק מחלקה: 25, 26, 27, 28, 29, 38, 118,

מגרשים על פי תכנית

שטח בין קואורדינטות אורך 634950 ל- 634800

לבין קואורדינטות רוחב 220200 ל- 219800

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח, טיפול נופי לדרך, שטח למתקן איסוף אשפה - לשטח לבנין

ציבורי במטרה לאפשר הקמת מרכז עירוני לשירותים ווטרינריים בנחל צופים. הכוללים:

משרדים, מעבדה, מרפאה, מחסנים, כיתות הדרכה, מכלאות ואורות, משרפה אקולוגית,

דרכי גישה, דרכים פנימיות, חניה, פיתוח וגינון.

ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ומשטח לדרך ו/או לעיצוב נופי לשטח לדרך.

ג. קביעת שטחי הבנייה ל-3250 מ"ר מתוכם 3000 עיקריים ו-250 משניים.

ד. קביעת קווי בנין חדשים.

ה. איחוד וחלוקה חדשה.

ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.

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' 3760,

מס' 4520, מס' 4573.

7. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן

בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם

מצויינים במקרא שבתשריט).

8. שטח לבנין ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם מסגרת חומה כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

- א. השימושים המוצעים בשטח הם: מרכז עירוני לשירותים ווטרינריים. בשטח זה תותר בניית מבני משרדים ומרפאות, מחסנים, כיתות הדרכה, מכלאות ואורות, דרכי גישה, דחסניות לאשפה, משרפה אקולוגית, דרכים פנימיות, חניה, פיתוח וגינון וכן רציף לצורך בדיקת משאיות בשר. תותר הקמת מתקני שידור ותקשורת. המיקום המדויק של מתקנים אלה יקבע לעת מתן היתר בניה, בתיאום עם מהנדס העיר.
- ב. תותר הקמת מתקן הנדסי עבור תחנת טרנספורמציה לשרות המרכז לשירותים ווטרינריים בלבד. שטחי הבנייה המרביים למתקן זה יהיו 40 מ"ר מעל למפלס 0.00.

ג. שטחי הבנייה המרביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
3250	250	3000	שטחים מעל למפלס ה - 0.00
3250	250	3000	סה"כ

הערות לטבלא

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

ד. מס' הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 (9.2 מטר מפני קרקע מתוכננים לא כולל פיר מעלית).

תותר סטייה של 1 מטר  $\pm$  מהגבהים המצוינים בנספח מס. 1.

ה. קווי הבניין העיליים והתת קרקעיים יהיו בגבול המגרש, כמסומן בתשריט התכנית.

ה. הוראות כלליות לגבי פרטי הבניין:

1. הבנייה תהיה באבן. יותר שילוב של עץ, בטון אדריכלי, מתכת ו/או זכוכית בקירות חוץ.

2. תותר בניית מבני מכלאות ואורווה בשילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ ואו זכוכית בתנאי שהחזיתות הצרות יצופו באבן לכל גובהן.
3. סיתות האבן יהיה מסורתי (טובה), תלטיש, מסמסם, חאמי או מטבה- בהתאם להחלטת האדריכל) יותר השימוש באבן מלוטשת כפרט אדריכלי.
4. אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה תהיה כפולה מהצלע הקצרה.
5. פתחי הבניין בקיר אבן יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות וארכות)
6. עומק האבן בפתחים במזוזה, במשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
7. גדרות וקירות תמך תיבנה מאבן טרסות עם אבני פינה כנ"ל.
8. אבני קופינג בבניין ובגדרות תהינה מאבן טבעית בעובי 12 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות הקיר או הגדר.
9. כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותת.

#### 9. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית המסדירה את המשך תפקוד קו הביוב העירוני העובר בתחום התכנית ותכנית לחיבור מבני המכון הווטרינרי למערכת הביוב העירוני. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית שתראה את מוביל הניקוז ואת המשך פעילותו התקינה, שיאושר ע"י מחלקת הביוב, וכן תכנית ניקוז לכביש הגישה החדש. כל העבודות האמורות לעיל יבוצעו ע"י היזם ועל חשבון; כולל התיקונים הדרושים, בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור חח"י לחדר השנאים ומתן אפשרות כניסה לעובדי חח"י עפ"י התנאים שיקבעו בהיתר הבניה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הנו תאום מערכות האנרגיה: מיכלי דלק / גז וכיו"ב. צרוף נספחי בטיחות שיכללו ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות. קביעת כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכדומה, הכל עפ"י הנחיות שירותי הכבאות ובהתאם לחוק. סידורים מיוחדים באזור האורווה ואחסון החציר יתואמו לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ד. תנאי למתן היתר הוא הגשת תכנית פיתוח מפורטת לשיקום נופי של המתחם עד לתחתית הוואדי. התכנית תכלול תכנון מפורט של מערכת ההשקיה, תכנית לנטיעת עצים בוגרים (קוטר הגזע הוא כ- 4 אינץ' גובה העץ הוא כ- 2.5 מ') התכניות יוגשו לאישור מחלקת גננות. קירות התמך הנדרשות בתכנית יבנו ע"י ועל חשבון בעל הזכויות הקרקע בתאום ובאישור האגף לשיפור פני העיר.

ו. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ – 1980.

ז. ביצוע חוות דעת סביבתית ואישור מח' איכות הסביבה בעירייה.

ח. תנאי למתן היתר בנייה ראשון הינו אישור תוכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ט. לפני תחילת עבודות העפר, יסומנו בברור בשטח גבולות התכנית (הקו הכחול). וכן קווי הדיקור של עבודות העפר לפי התכנון המאושר. לא תותר חריגה מחוץ לגבולות התכנית לצורך ביצוע עבודות העפר הנדרשות להקמת הפרויקט ולצורך הכשרת דרכי הגישה והשרות בשלב הקמת הפרויקט. אם בכל זאת תידרש חריגה מהקו הכחול, כתוצאה מאילוצי ביצוע/גישה וכו', יתואם הדבר עם המח' לאיכות הסביבה בעירייה/מהנדס העיר.

י. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות ונוזק למדרונות. לא תותר כל השלכת פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לקו הכחול גם אם זה לשימוש זמני. אם בכל זאת יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפוננו כך שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/קו כחול ישוב למצבו הטבעי. שטחים לאכסון חמרים להקמת הפרויקט יוקצו בתוך תחום הקו הכחול או באתרים אשר יאוותרו בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה/מהנדס העיר.

יא. בקטעי החפירה תבוצענה הפעולות הבאות:

ינקטו אמצעים למניעת דרדרת אבנים, סלעים ואדמה מחוץ לקו הדיקור בזמן ביצוע העבודות. אם בכל זאת יפלטו חומרים אלו אל מחוץ לקו הדיקור הם יפוננו כך שהשטח מחוץ לקו הדיקור יחזור למצבו הטבעי.

יב. ביצוע עבודות העפר, סלילה, ובניה, יעשה בשעות העבודה המותרות על פי חוק (התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב 1992) או על פי אישורים מיוחדים אשר יינתנו ע"י הרשויות המוסמכות..

#### 10. חניה פרטית:

מקומות החנייה המסומנים בנספחי הבינוי בתחום המגרש הם לשימוש עובדי המתקן בלבד. לא תותר הקמת מגרשי חנייה נוספים שאינם לטובת המתקן.

#### 11. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

12. שטח לטיפול נופי:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים – בצבעי ירוק אדום, ו/או ירוק חול הוא שטח לטיפול נופי.

- א. בשטח זה יותרו עבודות לטיפול נופי הכוללות בניית קירות תומכים, קירות ניקיון, ונטיעת עצים, שיחים, ומטפסים.
- ב. לצד מעגל התנועה תותר הקמת והצבת דחסנית אשפה (בין קירות מצופים אבן) בהתאם לנספח מס' 1.

13. הפקעה:

א. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, יוחזרו לרשות המקומית, או שתופקע על ידי הרשות המקומית זכות השימוש והחזקה בהם, ובאישור הוועדה המחוזית.

14. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- א. התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית מס 7649 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית, לאישור ליו"ר הוועדה המקומית.
- במידה שלא יוגש הת.צ.ר, תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר. הוצאות הכנת הת.צ.ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר) ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המקרקעין), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בניין המשרדים תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. 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.

### 18. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר בניה יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר בניה יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר בניה 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 הבקשה להיתר בניה כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

### 19. הנחיות לתפעול המתחם:

- א. המשרפה שתוקם במתחם תהיה משרפה אקולוגית, בטכנולוגיה משופרת חדשה.
- ב. כל פיתוח נוסף באתר מעבר לפיתוח המוצג בנספח הפיתוח יחייב תאום עם המחלקה לאיה"ס בעירייה.
- ג. לא תותר פעילות באתר בשעות הלילה (בין 22.00 ל- 06.00) אלא לצורך שמירה, אחזקה וכו'.
- ד. השפכים יסולקו למערכת הביוב העירונית כמקובל בשרות הווטרינרי הקיים.
- ה. הפסולת תסולק לאתרים עירוניים מסודרים, כמקובל במרכז הקיים. קבורת בע"ח לא תעשה באתר זה, אלא באתר קבורה מסודר המשמש למטרה זו.
- ו. הנגר העילי מן המתחם לא יזרם אל אפיק נחל צופים, אלא לאחר מעבר סינון במתקן איכות.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה, יהי קבלת אישור מן העירייה על ביצוע חיבור המתקן למערכת השפכים והניקוז העירוניים.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בניגוד שזו תהיה כפופה לאישור רשויות יחידות המוסמכות.  
 אין בה כדי להסנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התיבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ופע"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחייבתנו זו התנגדות הברה או

05-07-2003

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטל את הפרתו ע"י מי שרכש באחוזו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ופע"י כל דין.

**עמוס המדמן, אדריכל המחוז**  
 ממ"ל - מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 רח' יפו 214, ירושלים  
 טל': 02-5318888



*[Handwritten signature]*

חתימת מגישי התכנית:  
 עיריית ירושלים,  
 ככר ספרא 1, ירושלים.  
 טל': 02-6296666

חתימת המתכנן:  
 שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ  
 רחוב מבוא השער 4, עין כרם ירושלים  
 טל: 02-6419143

שלמה אהרונסון  
 אדריכלים (2001) בע"מ  
 ת.ד. 3685, ירושלים 9105000  
 מבוא השער 4 עין כרם

תאריך: אוקטובר 2002

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 4649  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 163 ביום 11.10.02  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 4649  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 163 ביום 11.10.02  
 יו"ר הועדה