

(L) 168-6A

תאריך: 2/8/98

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 1093

שינוי מס' 1/92 לתוכניות מס' 1093 ו-1613

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית: תוכנית זו תיקרא, תוכנית מס' 1093 ג', שינוי מס' 1/92 לתוכניות מס' 1093 ו-1613 (להלן: התוכנית).
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט) שני גליונות של תוכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
  - א. גליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:500, 1:250 (להלן: נספח מס' 1 - נספח מנחה).
  - ב. גליון אחד של תוכנית תנועה וחניה הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
 כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית: 14.73 דונם.
5. מקום התוכנית: ירושלים, שכונת גבעת הורדים, רח' הרצוג מס' 105, השטח הידוע כ- "בית הנוער העיברי".
  - גוש 30122 חלקה 16.
  - גוש 30170 חלק מחלקה 4.
  - גוש 30171 חלק מחלקות 112,111.
  - גוש 30184 חלק מחלקה 90.
 בשטח בין קואורדינטות 129/850 בצפון לבין 129/575 בדרום, בין 169/200 במזרח לבין 169/000 במערב. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - (א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח למוסד ולדרך.
  - (ב) שינוי יעוד שטח מדרך לשטח למוסד.
  - (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה על הבנין הקיים ותוספת בנין חדש לשם הרחבת הבניין הקיים של "בית הנוער העיברי", בהתאם לנספח הבינוי.

- (ד) קביעת השימושים המותרים בשטח כמפורט להלן: מרכז ספורט ותרבות הכולל: היכל ספורט, מרכז בריאות, בריכות, אולמי ספורט ומגרשי ספורט, אולם כנסים, כיתות לימוד, מזנון ושימושים נילוויים לאמור לעיל, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) קביעת סה"כ שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה האמורות לעיל 16,930 מ"ר.
- (ו) קביעת שטחים לחניה והוראות לביצועה.
- (ז) ביטול חלק מדרכים מאושרות והרחבת דרכים קיימות.
- (ח) קביעת הוראות בדבר מבנה, מדרכות וגדרות להריסה.
- (ט) לא תותר הפעלת אולם שמחות או מטעדה מסחרית בשטח בית הנוער.

**7. כפיפות לתוכנית:**

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכניות מס' 1093 וב' ו-1613 וההוראות שבתוכנית מס' 1093 ג' זו.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פדטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**9. שטח למוסד:**

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

- (א) על שטח זה קיים "בית הנוער העיברי".
- (ב) תותר הרחבת הבנין הקיים והקמת בנין חדש שימש את "בית הנוער העיברי", בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבנין על קרקעי, ובהתאם לנספח מס' 1 שהוא מנחה אך מחייב בנושאים הבאים: גובה מירבי, מס' קומות, קווי בניין, שטחי בניה מירביים ושימושים כמפורט להלן בסעיף ה' ובנספח מס' 1.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 16,930 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
13,020	250	250		12,770	10,120	2,650	על קרקעי
3,910	2,940	2,740	200	970	460	510	תת קרקעי
16,930	3,190	2,990	200	13,740	10,580	3,160	סה"כ

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

(ד) מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות.

(ה) השימושים המותרים יהיו: מרכז ספורט ותרבות הכולל בין היתר; היכל ספורט, מרכז בריאות, בריכות, אולמי ספורט ומגרשי ספורט, אולם כנסים, כיתות לימוד, מזנון ושימושים נילוויים כמפורט בנספח מס' 1. יאסר שימוש לאכסניה ו/או מגורים. לא תותר הפעלת אולם שמחות או מסעדה מסחרית בשטח התוכנית.

(ו) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת, או באבן נסורה בהתאם לאבן הבנין הקיים, בכפוף לאישור מהנדס העיר.

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

(ח) התנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט של דרך השרות והחניה לרבות עבודות

תשתית כגון: תאורה וניקוז ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל

חשבונו בתאום ואישור האגפים הנוגעים בדבר.

ביצוע השינויים בדרך והתקנת החניה יהיו חלק בלתי

נפרד מהיתר הבניה ויבוצעו ע"י מגיש הבקשה להיתר

ועל חשבונו באישור ופיקוח האגפים הנוגעים בדבר.

ראה הוראות סעיפים 11, 13 להלן.

להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי הבקשה להיתר בניה

כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי

לעיריה.

2. הגשת תוכניות בטיחות לשרותי כבאות והצלה לאישורם.

3. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בין השאר בנושאים הבאים:

א. השלמת מקלטים בתוספת הבניה, בתיאום ואישור מפקדת הג"א, מחוז ירושלים.

ב. מיקום הקמת מקלטים חדשים ושינויים במקלטים קיימים על מנת להתאימם לדרישות מפקדת הג"א, בתאום עם קצין המקלטים לעת מתן היתר בניה. ביצוע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום אישור ופיקוח מפקדת הג"א.

4. הגשת דו"ח אקוסטי לבדיקת הרעש הנובע מהפעילויות הקיימות והמתוכננות, לרבות ההיבט התנועתי בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. מסקנות הדו"ח ייושמו במסגרת היתר הבניה ויבוצעו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. לא ינתן טופס 4 קודם השלמת ביצוע דרישות המחלקה לאיכות הסביבה לשביעות רצונה.

5. תאום עם מחלקת התברואה בדבר קביעת שיטת פינוי האשפה במקום וקביעת מיקום למכולה בנפח של 6 קוב בחניון העילי הפנימי כמפורט בנספח מס' 1.

6. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בין השאר בנושאים הבאים:

א. הקצאת שטח של 40 מ"ר לבניית מחסן ומשרד לאגף לשיפור פני העיר - מחלקת הגננות בהתאם לנספח מס' 1. בניית המבנה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר נפרד מהיתר הבניה ויבנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום אישור ופיקוח מחלקת הגננות. לא ינתן טופס 4 קודם בניית המבנה לשביעות רצון מחלקת הגננות.

ב. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום עם האגף לשיפור פני העיר. התכנון יכלול בין השאר גינון, נטיעות, מערכות השקיה וכו'.

ביצוע הפיתוח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום ואישור האגף לשיפור פני העיר.

- ג. אחזקת השטח לרבות המדרגות הציבוריות שתאפשרנה מעבר לרחובות ניקנור וחננאל ותתחברנה למדרגות הציבוריות היורדות מרחוב ניקנור, יהיה באחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ד. להבטחת האמור לעיל, ימציאו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי.
7. ראה הוראות סעיף 111' להלן.

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

11. חניה ציבורית:
- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
- ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 2.
- ד. בשטחים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 2 כשטחי חניה יותר שימוש בחניה ללא מגבלת זמן לבאי המוסד ותרסם על שטחים אלה הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בדבר זיקת הנאה בלתי מוגבלת בזמן ובשימוש, להבטחת זכות מעבר להולכי רגל וחניה לבאי המוסד ללא שום מגבלה בזמן ובשימוש, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית.
- ה. החניה תהיה פתוחה לשימוש הציבור הרחב לרבות החניון התת קרקעי.
- ו. ראה הוראות סעיף 9' (1) עד 9' (6) (ג') לעיל.

12. חניה פרטים: בהסכמת רשויות התכנון תותר תוספת חניה תת קרקעית מעבר לדרוש עפ"י תקן החניה שיהיה נהוג לעת מתן היתר הבניה.

13. בנין גזר מדרגות להריסה: הגדרות, הבנין והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם.

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן 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. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
  - ד. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של עיריית ירושלים.
  - ה. ביצוע השינויים בדרך יהיה בכפוף למפורט בסעיף 9'ח' (1) ו-9'ח' (6) (ג'), ו1 לעיל.

15. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. אנטנות טלוויזיה

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

ורדיו:

18. קולטי שמש

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

על הגג:

19. 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.

מגישי התוכנית 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 ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התוכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מיתקן 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 התוכנית בעלי כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

