

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4702

שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 1439 א'
ושינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 2884
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4702 שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 1439 א' ושינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 2884 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 ופ"י הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) גליון אחד של תכנית כינוי ופיתוח למגרש חדש מס' 2, הערוך בק.מ. 1:125 (להלן: נספח מס' 1) וגליון אחד של תכנית כינוי ופיתוח למגרש חדש מס' 3 הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: כ- 8,630 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' שמואל הנביא, רח' שמעון הצדיק שטח ממערב לשטח הידוע כ"בית פומרנץ" גוש 30102 חלקה 18 חלקים מחלקות 58, 57, 50. מגרש מס' 57 שעפ"י תכנית מס' 1439 א'.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מסדת התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח לבנין ציבורי, לשטח לבנין ציבורי להשלמה ולשטח לתחנת טרנספורמציה.
(ב) שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל, מאזור מגורים 2 ומאזור מגורים 3 מיוחד לדרך.
(ג) קביעת השימוש בשטח לבנין ציבורי לבתי ספר.
(ד) קביעת כינוי להקמת בתי הספר, כאמור, בהתאם לנספחי הבינוי.
(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים, קוי הבנין המירביים, מס' הקומות המירבלי וגובה הבנין המירבלי להקמת בתי ספר.
(ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה.
(ז) קביעת הוראות בנוי בשטח לבנין ציבורי להשלמה.
(ח) קביעת הוראות בדבר בנין להריסה.
(ט) קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ועצים לעקירה.
(י) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.
(יא) קביעת קטע דרך חדשה.
(יב) חלוקה חדשה.

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 שבתכנית מס' 1439 א' ו-2884 וההוראות שבתכנית מס' 4702 זו.

8. הקלות: נקבע כזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה כלתי ניכרת וכל תוספת קומות או גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא כהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שכתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. שטח לבנין ציבורי ושטח לבנין ציבורי להשלמה: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי והשטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה עם קוים אלכסוניים ברקע הוא שטח לבנין ציבורי להשלמה וחלות על שטחים אלו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

- (א) על שטח זה יוקמו כתי ספר.
- (ב) הכנוי יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ומס' 2 ובהתאם לקווי הכנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטו"ש אדום.
- (ג) שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחים מתחת למפלס הקרקע		שטחים מעל למפלס הקרקע		
	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
5,232	288.90	-----	562.45	4,380.70	מגרש 2
2400.45	508.04	-----	74.80	1,817.61	מגרש 3

* הערות:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות וכהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ד) מס' הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות כחזית הצפונית ושלוש קומות מעל קומת עמודים וכניסה בחזית הדרומית.

גובה הכנין המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1 ומס' 2.

(ה) הכניה תהא כאבן טיבעית מרובעת ומסותחת. הכניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

(ו) השטח לבנין ציבורי להשלמה מיועד להקמת בית ספר שיצורף לשטח מגרש מס' 48 שעפ"י תכנית מס' 1439 א'.

(ז) 1. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות וביצוע הנחיותיה, כלן היתר בנושאים הכאים:

- רוחב הפרוזדורים לא יפחת מ-2.40 מ'.

- מרחקי הליכה מכל נקודה בבנין עד לדלת בטוחה לא יעלה על 25 מ'.

- ככל קומה יזוכננו ויבוצעו שתי יציאות לפחות.

- מיכלי גזים לשימוש המעבדות יוצבו אך ורק מחוץ לבנין.

- תכנית בטוחות תאושר ע"י המח' לשירותי כבאות.

2. תיאום עם מפקדת הג"א.

3. תיאום עם חברת החשמל. ראה סעיף 12 להלן.

4. תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר לפני כל פעולת כניה/תפירה כשטח.

מגישי התכנית בחתימתם על תכנית זו מתחייבים לתעד את כל העצים המיועדים לשימור כחלק בלתי נפרד מהיתר הכניה. ראה סעיף 13 להלן.

5. תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בדבר נקיטת אמצעים אקוסטיים כנגד מפגעי רעש לסביבה, כמידת הצורך. ובדבר מיקום חדרי מכונות בקומת הקרקע בבנין.

6. הגשת תכנון מפורט של השטחים המיועדים למעבר ציבורי ולדרך שבתחום התכנית, לאישור אגף הדרכים והמחלקה לשיפור פני העיר.

כיצוע הדרך והמעבר הציבורי, כהתאם לתכנון כאמור, לרבות התקנת תאורה, ניקוז ותשתיות נדרשות אחרות ולרבות ריצוף המעבר הציבורי כאבן משולכת יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הכניה למגרש חדש מס' 2 בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים והמחלקה לשיפור פני העיר.

7. תנאי למתן היתר כניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח הפתוח הציבורי לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון כאמור, יכלול פירוט גיבון ושתילה, השקיה, ריהוט גן, עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים להצטקה והטיפול בהם, מכנה לשימוש עובדי אגף הגננות, ריצוף באבנים משתלכות של המדרכה שמצפון לתכנית, פירוט מגרשי ספורט כתיאום עם מחלקת נוער ספורט וחברה בעירייה ופירוט הפיתוח של המעבר שממערב לתחום התכנית.

כיצוע פיתוח השטח הפתוח הציבורי יהא ע"י עיריית ירושלים ובמימונה.

8. ראה סעיף 10 (ז) להלן.
9. ראה סעיף 15 להלן.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכיס.
(ח) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים על רקע חום הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.
(ט) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא כהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הכאות:
(א) תכנון פיתוח השטח וביצוע הפיתוח יהא כאמור בסעיף 10 (ו) 7 לעיל.
(ב) יותר בשטח שילוב של מתקני ספורט ומשחק.
(ג) לא תותר פגיעה בעצים לשימור, כאמור בסעיף 14 להלן.

12. שטח לתחנת טרנספורמציה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה.
תותר הקמת תחנת טרנספורמציה נוספת לתחנה הקיימת כהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. עץ לשימור/עקירה: (א) העצים המסומנים בתשריט בקו אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.
ראה סעיפים 10 (ו) (4) - (7) לעיל.
(ב) העצים המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. בניין להריסת: הכניף המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

15. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות, (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

16. חניה:

(א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר חניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת שתוקס בשטח.
(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן כנספח מס' 1.
(ג) החניה המוצעת בשטח עם זיקת הנאה לציבור תשמש את הציבור הרחב.

17. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט כצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

18. בצוע תכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. 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 הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה. לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות נוספות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשה רשום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מכנה, גדר וחפץ.

20. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, כחתאם להוראות חוק התיכנון והכניה תשכ"ה - 1965.

21. אנטנות סלויזיה בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

22. קולסי שמש:

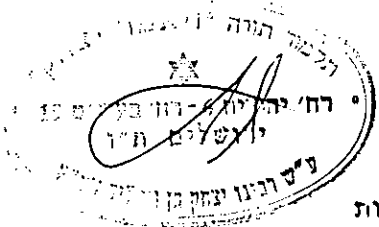
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולסים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

23. תיסל השכחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה כמקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה שעה כשל אוחס מקרקעין, או שנתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

24. תשתית:

מגישי התכנית יכצעו 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 בכיוצו הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן ביון על קרקעי וכין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.



14.2.96 גי' א. א. עדו



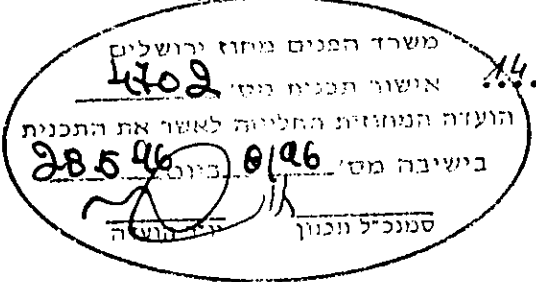
הממונה על נכסי העירייה
חתימת ג'על ס. חקל
עיריית ירושלים, אגף הנכסים, ככר ספרא 1 י-ם

בית-ספר על יסודי לבנות
"בית חנה" חב"ד
ירושלים
חתימת מגישי התכנית
כ"ס על יסודי "בית חנה", רח' עזרא 18 י-ם, סל. 285624 ע"י:

- 1. הרב טוביה בלוי
 - 2. הרב חנוך גליצנשטיין
- תלמוד תורה ויאמר יצחק רח' שמעון הצדיק 23 י-ם סל. 828611 ע"י הרב שאול אדרי

אדריכל צבי שפלט
ZVI SPALTER ARCHITECT
רח' דוסתאי 4, תד 4259 P.O.B
טל 638533, 02-668668
ירושלים, ISRAEL

חתימת המתכנן
צבי שפלט, רח' דוסתאי 4 י-ם סל. 638533



תאריך: 14.2.1996