

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6263

שינוי לתכנית מס' 1888,

שינוי לתכנית מס' 2969,

שינוי לתכנית 4224.

שינוי תכנית מתאר מקומית

1- שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6263.
שינוי לתכנית מס' 1888, שינוי לתכנית מס' 2969, שינוי לתכנית מס' 4224 (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2- מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב.
(להלן: הוראות התכנית).
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: התשריט),
גיליון אחד של תכנית בינוי מנחה, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3- גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4- שטח התכנית:

כ- 8,052 דונם.

5- מקום התכנית:

ירושלים, רח' מחיל מס' 1.
המקום הידוע כבית ספר המקצועי חינוכי "עבדאללה בן חוסיין", גוש 30097
חלקי חלקות 4,7,10,11,12.
שטח בין קואורדינאטות אורך 221950 - 221775
לבין קואורדינאטות רוחב 663900 - 663750
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6- מטרות התכנית:

א- שינוי יעוד שטח לגינון, שתותר בו הרחבת דרך, לשטח לבנין ציבורי.
ב- קביעת בינוי לתוספת מבנים בחלקו הדרומי של המגרש, לשם הרחבת בית הספר הקיים, בהתאם לנספח בינוי.

- ג- קביעת קווי בנין חדשים לתוספות בניה, כאמור.
- ד- קביעת מספר הקומות המרבי וגובה הבניה המרבי, למבנים כאמור.
- ה- הגדלת שטחי הבניה המרביים המותרים בשטח המגרש.
- ו- קביעת הוראות בינוי, קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז- קביעת הוראות בגין מבנים, מדרגות וגדרות להריסה.
- ח- קביעת הוראות עצים לעקירה.

7- כפיפות לתכנית.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1888, 2969, 4224, וההוראות שבתכנית מס' 6263 זו.

8- 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 מצוינים במקרא שבתשריט).
במידה יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9- שטח לבנייני ציבור.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה, הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות 1888, ו-4224 לגבי שטח לבנייני ציבור, ושטח לבנייני ציבור להשלמה, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א- בשטח קיים בית הספר.

ב- תותר בניית שני בניינים חדשים, לשם הרחבת בית הספר הקיים בשטח, בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג- שטחי הבניה המרבים לתוספות הבניה הם 7,000 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שרות מוצע (במ"ר)	שטחים עיקריים מוצע (במ"ר)	
6,000		6,000	במפלס 0.00 ומעליו
1,000		1,000	מתחת למפלס 0.00
7,000		7,000	סה"כ

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

- ד- מספר הקומות המרבי לבניינים המוצעים יהא ארבע קומות.
- ה- גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1. תותר סטייה של עד 1.50 מ' + מגובה הבניה כאמור, לעת מתן היתר הבניה בשטח.
- ו- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה ללא סיתות אסורה.
- ז- הבינוי המפורט בנספח הבינוי, הוא בינוי מנחה, וניתן לערוך בו שינויים, באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ובתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירבים, גובה הבניה המרבי, מספר הקומות המרבים, ומגבלת קווי הבניין המרביים.
- ח- תנאי למתן היתר בניה:
 - 1- הגשת תכנית פיתוח שטח לאישור מחלקת דרכים, והמחלקה להסדרי תנועה בעירית ירושלים.
 - 2- הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח בשטחים שבתכנית ובשטחי הדרכים הגובלות בה, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מנישי התכנית ועל חשבונם.
כחלק בלתי נפרד מביצוע הפיתוח בשטחים כאמור, ינטעו עצים בוגרים ותותקן מערכת השקיה ממוחשבת, בשטחים הגובלים בגדרות המגרש, ע"י מנישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לא ינתן טופס 4 ו/או גמר כל שהוא אלא לאחר השלמת ביצוע המפורט לעיל הנחת דעת אגף שפור פני העיר.
 - 3- תאום עם רשות העתיקות.
 - 4- ראה סעיף 12, להלן.
 - 5- תנאי להיתר בנייה יהיה בדיקת הצורך המיגון אקוסטי, במידה ויידרש מיגון הוא יעשה על ידי היזם ועל חשבונו
 - ט- לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ב-1980.
 - י- לא תותר נגישות למתחם דרך רחוב בר לב (כביש 60)
 - יא- מובהר כי צמצום הרצועה לתכנון יהיה בשטח שעל פני הקרקע ובשטח התת קרקעי עד לעומק הנדרש ליסודות והמרתפים בהתאם להוראות התכנית; ואילו בעומק מעבר לכך תשמר הרצועה לתכנון על כל המשמעויות הכרוכות בכך עפ"י תמ"א 9/23
 - יב- מובהר כי בתחום שבין קו הבנין וקצה המגרש יתאפשרו עבודות פיתוח בתחום החצר.

10-חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

11- בנין גדר מדרגות להריסה:

הגדרות הבניינים והמדרגות, המותחמים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12- עץ לעקירה:

העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. תנאי להיתר בניה יהא תאום עקירתם עם מחלקת הגננות, ותשלום אגרה בנין העקירה.

13- הפקעה:

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

14- אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

15- קולטי שמש על הגג.

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

16- תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי יקום במבנה נפרד או בחלק של הבניין, בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17-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.

18-תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקנו 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 וכיו"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.

עיריית ירושלים
הממונה על נכסי העירייה מאשר:
חתימתו על חוקת
או זמירות בסטחים בתחום התכנית (בלבד)
28.2.06
תאריך
חתימה

הווקף המוסלמי

עיריית ירושלים
אגף הנכסים
כיכר ספרא 1, ירושלים
טלפון: 02.629.7859

חתימת מגישי התכנית:

אדרי עגדד לילינטל
מנהל המחלקה לתכנון מבנים
אגף מבני ציבור

עיריית ירושלים
האגף למבני ציבור
כיכר ספרא 1, ירושלים
טלפון: 02.629.7671

חתימת המתכנן:

דניאל לנסקי
אדר מ...
ח.פ. 02-...
מל: 02-...
דניאל לנסקי אדריכלים בע"מ
רח' התקווה 13, ימין משה
ירושלים

טל: 02.624.5926 - פקס: 02.623.1990
רשיון מס' 7043
ח.כ. 513260596

תאריך: 24.02.06

משרד הפנים מחוז ירושלים
6263 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
M.9.0 בישיבה מס' 410
מינהל תכנון יו"ר הועדה