

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 10438שינוי לתכניות מס' מק/ 2005/6 ה', במ/ 2005/6 ב' ו- 2005/61 - שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10438, שינוי לתכניות מספר מק/ 2005/6 ה', במ/ 2005/6 ב' ו- 2005/6

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 4.424 דונם

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 ירושלים, רמת בית הכרם.

1.4.2 גוש 30338, חלקה ארעית מס' 306, עפ"י תצ"ר מס' 03 / 576.

גוש 30337, חלקים מחלקות ארעיות מס' 8081 ו- 8182, עפ"י תצ"ר מס' 03 / 578.

חלקות ארעיות 310 ו- 311, עפ"י תצ"ר מס' 03 / 578.

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל חדשה:

אורך: בין 218.450 לבין 218.200

רוחב: בין 631.200 לבין 630.850

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2 - מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:500 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספח איחוד וחלוקה (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:500, הערוך על רקע מפה

טופוגרפית הכוללת תכנית עליה מצוינים גבולות מעודכנים של הגושים וחלקות,

ציון גבולות ומספרי המגרשים החדשים.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: שינוי במערך ייעודי קרקע ובשימושים המותרים בשטח, שינוי בקווי בניין מאושרים וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.
- 3.2 שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים:
- 3.2.1 שינוי יעוד שטח משטח לבניין ציבורי לשטח למתקן הנדסי.
- 3.2.2 שינוי יעוד שטח משטח לבניין ציבורי ומשטח לדרך קיימת או מאושרת לשטח פתוח ציבורי.
- 3.3 שינוי בקווי בניין מאושרים, בתחום מגרש חדש מס' 1, ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.
- 3.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.5 שינוי השימושים המאושרים במגרשים המיועדים לבנייני ציבור כמפורט להלן:
- 3.5.1 בחלקה ארעית מס' 306 - לבית כנסת וגני ילדים.
- 3.5.2 במגרש חדש 1 - גני ילדים.
- 3.6 ביטול גן הילדים המאושר בשטח מגרש מס' 62 שעפ"י תכנית מס' 2005/6 והפיכת שטח המגרש זה לשטח פתוח ציבורי.
- 3.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 3.8 קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- 3.9 קביעת קטע דרך לביטול.
- 3.10 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' מק/ 2005/6 ה', במ/ 2005/6 ב' ו- 2005/6. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10438 זו.

6. שטחים לבנייני ציבור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום תחום בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור וחלות על שטחים אלה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 2005/6 ב' לגבי שטחים לבנייני ציבור, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- 6.1 שטחי הבנייה המרביים, מס' הקומות המרבי, השימושים המותרים והתכסית המרבית בשטח מגרש חדש מס' 1 ובשטח מגרש מס' 306 יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
- 6.2 בשטח מגרש חדש מס' 1, תותר בניה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובקו נקודה בצבע שחור. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע שחור עם סימון X מבוטלים בזאת.
- 6.3 בתחום מגרש מס' 306 יהיו קווי הבניין כמאושר בתכנית מס' 2005/6 ב' וכמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע שחור.
- 6.4 בשטח מגרש חדש מס' 1 יבנו 3 כיתות גן הילדים בקומת הקרקע ואילו בקומה העליונה יוקם השטח לשימוש קהילה/ חברה/ רווחה.
- 6.5 בשטח מגרש 306 תותר הקמת שני מבנים.
- 6.5.1 האחד עבור בית הכנסת והשני עבור גן הילדים. המרחק בין שני המבנים לא יקטן מ- 6 מ'.
- 6.5.2 בית הכנסת במגרש 306 יבנה בחלקה הדרומי של המגרש ובסמיכות לבית הכנסת המאושר בחלקה 307.
- 6.5.3 גן הילדים המתוכנן בחלקה 306 ייבנה בחלקה הצפוני של המגרש.
- 6.6 הוראות בינוי נוספות ופיתוח:
- 6.6.1 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- 6.6.2 באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל הדין.
- 6.6.3 שלבי ביצוע:
- הבניה בכל אחד מהמגרשים תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- 6.6.4 תחנת שנאים:
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח המגרש. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.

6.6.5 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחד בלבד תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

6.6.6 קולטי שמש על הגג:

א - בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ותנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטי לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו

6.6.7 לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר

לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

6.7 תנאים למתן היתר בניה - ראה סעיף 14 להלן.

7. שטח למתקן הנדסי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע בסגול תחום בסגול כהה הוא שטח למתקן הנדסי.
בשטח זה קיים חדר שנאים.

8. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית במ/ 6 / 2005 ב' לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

9. חניה:

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

10. גדר להריסה:

הגדר המסומנת בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס כתנאי להוצאת היתר בניה לפיתוח שטח מגרש מס' 3.

11. דרך לביטול:

הדרך המסומנת בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים היא דרך לביטול ויעודה יהא כמצוין בתשריט.

12. הפקעה:

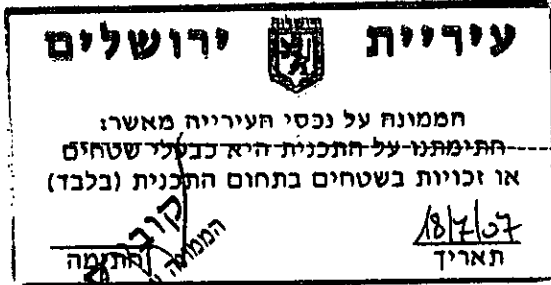
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה.

13. רישום, איחד וחלוקה:

- א - התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
- ב - מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית מס' 10438 זז, לאישור הועדה המקומית.
- ג - לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (12-ב') רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנה התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

14. תנאים למתן היתר בניה בשטח נוספים:

- א - תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב - הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג - תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכות בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.



קובץ
הממונה על נכסי העירייה

18767
תאריך

חתימת בעל הקרקע:

מחלקת הנכסים - עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1, ט.ל. 6297857 - 02

ירושלים.

חתימת מגיש התכנית:

אגף תכנון העיר - עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1, ט.ל. 6297681 - 02

ירושלים.

אדרי' עופר מנור
אדריכל ראשי
הממונה על תכנון יזום

דורית גורן
אדריכלית ומתכנתת ערים
מ.ר. 25192

חתימת המתכנתת:

אדרי' דורית גורן מ.ר. 25192

רח' אגריפס 8 - ת.ד. 2193 - ירושלים 91021

טל. 02-6247347 - פקס 02-6242913

e-mail: doritag@netvision.net.il

מס' רשיון: 25192 תוקף: 15-02-2008

תאריך: 10 ביולי 2004, לפתיחת תיק.

עדכון: 2 בספטמבר 2004

11 באפריל 2005, לדיון בוועדה המקומית

31 בינואר 2006, לדיון בוועדה המחוזית.

23 ביולי 2006, להפקדה.

11 ביולי 2007, למתן תוקף

