

מרחב תכנון מקומי ירושלים

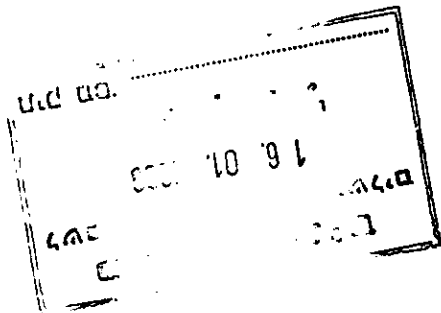
תכנית מס' 4224

שנוי מס' 2/90 לתכנית מס' 1439א

ושנוי מס' 1/90 לתכנית מס' 1453א

ושנוי מס' 1/90 לתכנית מס' 1888

ושנוי מס' 3/90 לתכנית מס' 2969



1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4224, שנוי מס' 2/90 לתכנית מס' 1439א, ושנוי מס' 1/90 לתכנית מס' 1453א, ושנוי מס' 1/90 לתכנית מס' 1888, ושנוי מס' 3/90 לתכנית מס' 2969 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט), ו-5 גליונות של נספחים כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תנוחת הדרך, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1);

(ב) גליון אחד של חתכים, הערוך בקנ"מ 1:200, 1:500, 1:100 (להלן: נספח מס' 2).

(ג) גליון אחד של תכנית פיתוח ועיצוב נופי, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3).

(ד) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למגרש חדש מס' 3 (שטח לבנין ציבורי - מע"צ), הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 4).

(ה) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח בשטח מגרש חדש מס' 1, הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 5).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-134 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, גבעת התחמושת, השטח התחום בין שדרות אשכול בצפון, כביש מספר 1 במזרח, בית ספר רנה קאסן במערב, ובית ספר עבדאללה ורחוב מח"ל בדרום.
גוש 30097 חלקה 10 חלקי חלקות 4,7,8,11;
א': שטח ללא מספר גוש;
גוש 30247 חלקות 9,10,13;
חלקי חלקות 5,6,7,12,15.

שטח שבין קואורדינטות אורך 171375-172125 ובין קואורדינטות רוחב 134250-133750.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי תויד דרך החיבור בין כביש מספר 1 לשדרות אשכול, והצרתו מ-25 ל-16 מ'.

(ב) שינוי במערך יעודי הקרקע, כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח משטח לבנייני ציבור ומשטח לתכנון בעתיד לדרך ולדרך ו/או טיפול נופי;
2. שנוי יעוד שטח מדרך ומשטח פתוח פרטי לשטח אתר הנצחה ממלכתי (גבעת התחמושת);
3. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי, משטח לגינון שתותר בו הרחבת דרך, ומדרך לשטח פתוח ציבורי מיוחד;
4. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד המיועד לחניה לדרך משולבת;
5. קביעת שטח לבנייני ציבור - מע"צ ושטח לבנין ציבורי להשלמה.

(ג) קביעת בינוי להרחבת הבניינים הקיימים בשטח המיועד לבנין הציבורי - מע"צ, בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת בינוי והוראות בניה לשיפוץ מבנים קיימים ולהקמת מבנים חדשים בשטח אתר ההנצחה הממלכתי - גבעת התחמושת (מגרש חדש מס' 1), בהתאם לנספח הבינוי.

(ה) קביעת השימושים המותרים במבנים, כאמור בסעיף קטן

(ח) לעיל, כמפורט להלן:

מבנה מס' 1: ספרייה ומשרדים;

מבנה מס' 2: מסעדה וסדנאות;

מבנה מס' 3: שירותים ציבוריים;

מבנה מס' 4: מקלט;

מבנה מס' 5: בנין תנועת נוער;

מבנה מס' 5א: חדר טרנספורמציה.

(ו) קביעת קוי הכנין המירביים ושחי הבניה המירביים

ומס' הקומות המירבי לכל אחד מהמבנים, כאמור.

(ז) התרת בניית חניה תת-קרקעית ('חנה-וסע'), תחנת

תידלוק ובנין/בניינים בעלי אופי תואם לאתר ההנצחה

הממלכתי הסמוך, בשטח הפתוח הציבורי המיוחד, בכפוף

לאישור תכנית מפורטת.

(ח) ביטול דרך מאושרת, התוויית דרך חדשה וקביעת שטחים

לדרך ו/או עיצוב נוף.

(ט) קביעת שטחים שהתכנית אינה חלה עליהם.

(י) קביעת הוראות בדבר בניינים להריסה.

(יא) ביטול ההוראה בדבר הריסת שני מבני תנועת 'הצופים'

ומבנה נוסף הקיימים בתחום אתר ההנצחה הממלכתי

(גבעת התחמושת), וקביעת הוראות לשיפוצם.

(יב) איחוד וחלוקה 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'

1453 א ו-1453 ב וההוראות שבתכנית מספר 4224 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין

הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי

(להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

תוי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובנספחים מספר 1, 2 ו-3.

9. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום מיועדות לביטול, ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ד) השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום/חול וירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נופי.

(ה) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח של דרך משולבת לחניה ולגינון. החניה תהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ו) תנאי למתן היתר לביצוע הדרך במגרש חדש מספר 4 הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בדבר האמצעים האקוסטיים שיש לנקוט למניעת מטרדי רעש בבית-הספר 'רנה-קאסן' ובבית הספר 'עבדאללה' הסמוכים לדרך, כאמור.

כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לסלילת הדרך החדשה (מגרש חדש מספר 4) יבוצע בידוד אקוסטי בחלונות בתי הספר 'רנה-קאסן' ו'עבדאללה' בחזיתות הפונות לדרך, על-ידי מגישי הבקשה להיתר לדרך ועל חשבונם. טיפול אקוסטי זה יחייב פתרון לאיזור הכיתות.

(ז) ראה סעיף 17 להלן.

10. שטח אתר הנצחה ממלכתי

(גבעת התחמושת): השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק וחום לסירוגין הוא שטח אתר הנצחה ממלכתי (גבעת התחמושת), וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) תנאי למתן היתר לבניית בניינים נוספים בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הפקדה ואישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות החוק. התכנית המפורטת כאמור תכלול, בין היתר, פירוט עבודות פיתוח וגינון בשטח מגרש חדש מס' 1 בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר, והסדרת דרכי גישה לבניינים הקיימים בשטחים שהתכנית אינה חלה עליהם בתוך שטח מגרש חדש מספר 1 (ראה סעיף 15 להלן).

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, תותר תוספת של שלושה מבנים חדשים בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם להוראות המפורטות להלן:

1. בינוי המבנים, כאמור, יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 5 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתרשיט בקו נקודה בטוש אדום.

2. השימושים המותרים בשטח המבנים כאמור יהיו כמפורטים להלן:

מבנה מס' 3: שירותים ציבוריים;

מבנה מס' 4: מקלט;

מבנה מס' 5: חדר סרנספורמציה.

3. מספר הקומות המירבי ושטחי הבניה המירביים לכל אחד מהמבנים כאמור יהיו כמפורטים להלן:

מספר קומות מירבי	שטחי בניה מירביים (במ"ר)	מספר המבנה
1	141	3
1	52	4
1	37.5	5א

4. הבניה תהא באבן סבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

(ג) יותר שיפוצם של שלושה מבנים הקיימים בתחום מגרש חדש מס' 1 והכנסת שיפורים סניטריים בהם, בהתאם להוראות המפורטות להלן:

1. הבינוי במבנים הקיימים, כאמור, יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 5.

2. השימושים המותרים בשטחי המבנים כאמור יהיו כמפורט להלן:

מבנה מס' 1: ספרייה ומשרדים;

מבנה מס' 2: מסעדה וסדנאות;

מבנה מס' 5: בנין תנועת נוער;

3. מספר הקומות המירבית ושטחי הבניה המירביים לכל אחד מהמבנים כאמור יהיו כמפורטים להלן:

מספר קומות מירבית	שטחי בניה מירביים (במ"ר)	מספר המבנה
2	331	1
2	323	2
1	237	5

(ד) מודגש בזאת כי אסורה במבנים הקיימים בתחום מגרש חדש מס' 1 כל תוספת בניה, למעט לצורך שיפוצים ושיפורים סניטריים.

(ה) מודגש בזאת כי ההוראה שבתכנית מס' 1453א בדבר הריסתם של שלושת המבנים הקיימים, כאמור בסעיף (ג) לעיל, מבוטלת בזאת.

(ו) ראה סעיף 18 להלן.

11. שטח פתוח ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים על רקע התשריט הוא שטח פתוח ציבורי מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות הבאות:

מיוחד:

(א) תנאי למתן היתר במגרש חדש מספר 2 הוא הפקדה ואישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות החוק. התכנית המפורטת כאמור תכלול, בין היתר, הסדרת

דרכי גישה לבניינים הקיימים בשטח שהתכנית אינה חלה עליו בתוך שטח מגרש חדש מספר 2 (ראה סעיף 15 להלן).

(ב) תותר הקמת חניה תת-קרקעית ('חנה-וסעי'), תחנת תידלוק, ובנין/בניינים בעלי אופי תואם לאתר ההנצחה הממלכתי במגרש חדש מספר 1 (מורשת קרב, הנצחה וכדומה) בכפוף לאמור בסעיף אי' לעיל.

(ג) ראה סעיף 18 להלן.

12. שטח פתוח

ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות עליו הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

13. שטח לבנין ציבורי

מע"צ: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי - מע"צ, וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור, וכן ההוראות הבאות:

(א) השימוש בשטח יהא למבני מנהלה, מחסנים וסדנאות של מע"צ.

(ב) תותר תוספת בניה לשטח הרחבת הבניינים הקיימים בשטח מגרש חדש מספר 3 בהתאם לנספח מספר 4 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים בשטח הם 2700 מ"ר, והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין/הבניינים שבשטח המגרש.

(ד) הוראות בניה באבן:
הקירות החיצוניים של תוספות הבניה יבוצעו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
• לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
• פינות הבנין יבנו באבני פינה שאורך צלען הקצרה 15 ס"מ לפחות.
• פתחי הבניה יהיו בבניית אבן מסורתית, דהיינו שימוש באבני מזוזה (קלבות ארכות).

- משקופי הפתחים יבוצעו באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים.
- עומק חשפי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.
- גדרות ומעקות יבנו בציפוי אבן כנ"ל משני צידיהם.
- אבני קדקד למעקות ולגדרות יהיו מאבן כנ"ל בעובי 8 ס"מ לפחות.
- הכיחול יהיה בגון האבן, או בהיר ממנה.
- שימוש בחמרים אחרים בשילוב עם האבן, כגון מתכת, עץ, בטון גלוי וזכוכית, מותר באישור מהנדס העיר.

(ה) ראה סעיף 17(ב) להלן.

(ו) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"א-1980.

14. שטח לבנין ציבורי

להשלמה: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה עם קווים אלכסוניים ברקע, הוא שטח לבנין ציבורי להשלמה, וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור, וכן ההוראה הבאה:
שטח מגרש חדש מס' 9 יצורף לשטח בית-הספר שממערב לו שעפ"י תכנית מס' 1888.

15. שטח שהתכנית אינה

(א) חלה עלינו: השטחים המותחמים בקו שחור הם שטחים שהתכנית אינה חלה עליהם.

(ב) ראה סעיפים 10(א) ו-11(א) לעיל.

16. שטח להשלמה: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש שחור הוא שטח להשלמה.

(ב) שטח זה יצורף לשטח חלקה 8 בגוש 30247.

17. תנ"ה: (א) השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שתי וערב ברקע הוא שטח של דרך משולבת לחניה ולגינון, כמפורט בנספח מספר 4.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אתר ההנצחה הממלכתי, בשטח פתוח ציבורי מיוחד ובשטח הבנין הציבורי (מגרשים חדשים מס' 1,2 ו-3) אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה הארצי, לבנין או לבנינים שיוקמו בשטח.

18. בנין להריסה: הבנינים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בכל מגרש ומגרש.

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

20. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רשום, והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזא.

21. 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 הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

22. הפקעה: (א) השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

(ב) מגרשים מס' 1,2 ו-3 אינם מיועדים להפקעה.

23. היסל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל

ההשכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

היוזם ומגיש התכנית:

עיריית ירושלים, המחלקה לתכנון העיר

עריכת התכנית:

גבי גרון - תכנון אדריכלי



תאריך: 12.9.95

משרד הפנים
הנהלת המנהל הכללי
1965

מסמך: 4884

הועדה הממונה לתכנון ולבניה וחלטה
ביום 23.9.95 לאשר את התוכנית.

יו"ר הועדה הממונה
סמנכ"ל תכנון