

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 10766

שינוי לתכנית מס' במ/5053 א' ו 7509

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

1. שם התכנית ומיקומה:

א. תכנית זו תיקרא תכנית מס' 10766

שנוי לתכנית מס' במ/5053 א', 7509.

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: כ-85.36 ד'.

ד. מיקום התכנית:

ירושלים שכונה: חומת שמואל השטח הידוע כ"הר חומה" שבדרום מזרח ירושלים, על גבול השיפוט הדרומי של העיר: שטח מדרום לשכונת צור באהר ולקיבוץ רמת רחל.

גוש מספר 29933, חלקה מספר: 26.

גוש מספר 29934, חלקות מספר: 8, 36, 19.

גוש מספר 29935, חלקות מספר: 9, 25, 33.

גוש מספר 29936, חלקות מספר 3, 11, 16, 34.

53, 54, 75.

שטח בין קואורדינטות אורך 220.500 – 221.500

לבין קואורדינטות רחב 626.375 – 625.375.

הכול על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:2500 (להלן: התשריט)

3. גיליון אחד של נספחי בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוכים בק"מ 1:250. תכנית של הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון מתקנים מדרגות מפלסי קרקע וכו'.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט, גובה ומספר קומות, קווי בניין, שטחי בנייה מרביים שהינם מחייבים.

4. גיליון אחד של נספח תנועה (נספח מס' 2) מנחה הערוך על רקע מפה טופוגרפית הכוללת תכנית עליה

מצוינים גבולות מעודכנים של גושים וחלקות, ציון גבולות ומספרי המגרשים החדשים וגבולות המתחם לאיחוד וחלוקה.

5. נספח איחוד וחלוקה (נספח מספר 3 בק"מ 1:1250).

ב. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות

התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים

שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר

במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:

- א. מהות התכנית: שינוי במערך ייעודי הקרקע, שינוי שימושים וזכויות בנייה בשטחי מגרשים המיועדים לבנייני ציבור, ותיקון טעויות סופר במספרי מגרשים המיועדים לצרכי ציבור בתקנון תכנית במ/5053 א ב. שינוי במערך ייעודי הקרקע מ:
1. שטח נוף פתוח לשטח לבניני ציבור.
2. משטח למוסד לשטח ציבורי פתוח, ולשטח לבניני ציבור.
ג. קביעת בינוי לתוספת בנייה בשטח בהתאם לנספח הבינוי.
ד. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
ה. הגדלת שטחי הבנייה העיקריים בשטח וקביעתו ל 26,020 מ"ר.
ו. קביעת שימושים חדשים בשטח.
ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ט. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים, וכן ההוראות שבתכנית במ/5053 א' 7509.
במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 10766 זו.

5. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה הוא שטח לבניני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/5053 א' לגבי שטח לבניני ציבור בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תיקון טעויות סופר במספרי מגרשים לצרכי ציבור במסמכי תכנית 5053 א' במפורט בטבלה להלן:

מספר מגרש בתכנית במ/5053 א'	מספר מגרש מתוקן
610	606
611	607
612	608
613	609
614	610
615	611
616	612
617	613

ב. תותר בנייה בשטחים לבניני ציבור בהתאם למפורט בנספח מס' 1

ג. השימושים וזכויות הבנייה בשטח יהיו כמפורט בטבלה הבאה:

תכנית מרבית % - ב	מספר קומות מירבי (בדירוג)		שטחי בנייה מירביים (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה מרביים (במ"ר) על פי תב"ע במ/5053 א'			תוספת שמושים	שמושים	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש חדש	מספר מגרש חדש	מספר מגרש בתקנו תכנית במ/5053 א'
	מזע	ע"פ תב"ע מאושרת	מתוכם לשמושים הנוספים	סה"כ	תוספת שטחי בניה	סה"כ קיים	שרות	עקרי							
75%	3+1 תת קרקעי	4	400	10500	0	10500	1400	9100	בתי כנסת	בית ספר יסודי (18 כתות) + שני גני ילדים (3 כיתות+2 כיתות	ללא שינוי	א 601	א 601	601	
75%	4	4	360	17000	0	17000	2000	15000	בית כנסת	בית ספר יסודי (18 כתות) + גן ילדים (3 כיתות)+ שלוות מתנ"ס	ללא שינוי	א 602	א 602	602	
75%	3	2	600	2300	0	2300	650	1650	בית כנסת	גן ילדים (2)	ללא שינוי	א 605	א 605		

75%	3	2	300	300	-1100	1400	400	1000	-	תנועת נוער	921.24	א 606	10
75%	3	2	1050	1050	0	1050	300	750	בית כנסת	גן ילדים (2) כותות	ללא שינוי	א 607	611
75%	3	2	300	800	250-	1050	300	750	בית כנסת	גן ילדים (2) כותות	1090	א 608	612
75%	4+1 תת-קרקעי	2	250 עקרי	610	250	360	60	300	בית כנסת	בית כנסת ומקווה	ללא שינוי	א 611	615
75%	2	2	250 עקרי	1050	0	1050	300	750	א.תנועת נוער ב.שימוש נוסף שידרוש לאישור האגף לתכנון מבני ציבור בעיריית י-ם	גן ילדים 2 כיתות	ללא שינוי	א 609	613
75%	2	0	250 עקרי	250	250	0	0	0	בית כנסת	נוף פתוח	467	616	902
75%	2	0	250 עקרי	250	250	0	0	0	בית כנסת	נוף פתוח	438	617	903
75%	2	0	250 עקרי	250	250	0	0	0	בית כנסת	נוף פתוח	496	619	902

75%	3	4-6	700 עקרי	700	700	700	700	700	700	746	623	122
75%	4	6-4	700 עקרי	700	700	700	700	700	794	622		
75%	2	6-4	400 עקרי	400	400	400	400	400	861	621		
					26020	1450	24,570	12 בתי כנסת + גני ילדים + רזרזוי + תנועות נוער				סה"כ

* השטחים יקבעו לעת מתן היתר בניה מודגש בזאת כי לא תותר תוספת שטחי בניה עקריים מעבר למאוסר באותו מגרש.

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המרביים המפורטים לעיל, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשל"ב-1992, וכוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין. לשטחים אלו ייתוספו השטחים הבאים: שטחי חנייה מקורה בתחום המגרש עד 30 מ"ר למקום חנייה, בהתאם לתקן חנייה מאוסר, שטחי מחסנים וטכני עד 35 מ"ר, שטחי מבואות וחדרי מדרגות, ושטחי ממ"מ לפי תקן הג"א.

ד. הועדה המקומית רשאית לצרף מספר שימושים של בניני ציבור במגרש אחד.
ה. הועדה המקומית תהא רשאית לצרף שני מגרשים סמוכים של שטח לבנייני ציבור למגרש אחד, או לחלק, מגרש אחד לשניים; במקרה כזה, יהא שטח הבנייה במגרש החדש כצירוף של שטחי הבנייה של המגרשים בנפרד, וקווי הבניין בין שני המגרשים יבוטלו. לאחר הצירוף ניתן יהיה לערב בין השימושים במגרש. במקרה של חלוקה, לא יהיה צורך בתכנית איחוד וחלוקה כחוק.
ו. יותר שימוש של מתקנים הנדסיים לרבות חדרי טרנספורמציה ותקשורת.
ז. מספר כיתות קן וכיתות בית ספר יקבע לעת מתן היתר בנייה באישור המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.

ח. שלבי ביצוע:

1. בכל אחד מהבניינים- הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הקומה שמעליה.
2. מודגש בזאת כי שטחי הגגות גני הילדים יוקצו רק לאחר מיצוי כל המגרשים הנוספים המפורטים בתכנית לבניית בתי כנסת בשכונה.
3. במגרש 608 לא יותרו מתקנים טכנים על הגג.

6. שטח נוף פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 7509 ובמ/5053'א' לגבי שטח נוף פתוח.

7. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 7509 ובמ/5053'א' לגבי שטח ציבורי פתוח.

8. מעבר ציבורי להלכי רגל:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם פסים שחורים באלכסון הם שטחי מעבר ציבורי להלכי רגל וחלות עליהם הוראות תכנית במ/5053'א' ללא שינוי.

9. הוראות בינוי

א. קירות תמך:

לא יותרו קירות תמך שגובהם עולה על 4 מטר. במקומות בהם יידרש קיר תמך העולה על הגובה המצוין, יבנו קירות תמך מדורגים ובלבד שגובה כל קיר לא יעלה על 4 מטר והמרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ-2 מטר. קירות התמך שיבנו בגבול המגרשים ודרכי הגישה יבוצעו לפני תחילת עבודות החפירה והבנייה, למניעת שפכי עפר. יוצג פתרון הנדסי לאישור קירות התמך החדשים להבטחת יציבותם של קירות ומבנים הגובלים למגרש. ב. גמישות:

הבינוי המוצע בנספח מס-1 הינו מנחה בלבד. תותר גמישות במפלסי ה-00.00 של + - 1 מ'. וכן תותר גמישות במיקום הכניסות, צורת המבנים, וצורת והגגות. גובה המבנה וקווי הבניין, הנם מחייבים.

א. חומרי בניה:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גזון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה..

ב. גריסת פסולת:

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת הבניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מורשה על פי כל דין.

ה. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מהברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

ו. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

ז. קולטי שמש על הגג:

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

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ח. שילוט:

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

10. חנייה:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה מאושר. מיקום החניות המצוין בנספח החנייה הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בנייה באישור עיריית ירושלים.

ב. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת בהתאם לנספח החנייה לאישור מח' הסדרי תנועה ומח' דרכים.

11. הפקעה:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה/1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

12. רישום איחוד וחלוקה:

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית תצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 15 ג. רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

13. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בק"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול את האלמנטים הבאים:

העמדת הבנין, מפלסי הבינוי והפיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת, תכנית שיוך חנייה, ציון יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, סימון פתרון למעלית, ופרטי בנייה באבן.

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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ד. תאום עם האגף לתכנון מבני ציבור.

ה. תאום עם המחלקה למדיניות תכנון.

ו. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.

ז. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים שונים יהיה הצגת פתרון עקרוני לכל הבינוי במגרש.

ח. תנאי למתן היתר בניה לבית כנסת במגרש המשמש לגן ילדים או בי"ס יהיה מציאת פתרון חלופי למוסדות חינוך אלה בתקופת הבנייה, אשר יאושר ע"י מנח"י.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהא פתרון נגישות לנכים לכל השימושים שבתחום המגרש. לבתי כנסת תהיה נגישות למפלס הכניסה ולעזרת נשים.

י. תנאי למתן היתר בניה לבתי כנסת יהא אמדן של מספר המתפללים לכל בית כנסת ומתן פתרון לכמות חדרי המדרגות הנדרשת.

יא. תנאי למתן היתר בנייה יהא הצגת פתרון הנדסי ליציבות קירות תמך ומבנים הקיימים בגבולות המגרש.

יב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנון הסדרי תנועה מפורט להסדרת מפרצי חניה צבורים למבני ציבור שאין להם דרישה לחנייה בתוך המגרש, והסדרי חניה במגרשים שיש לגביהם דרישה לחנייה בתוך מגרש, הכול לשביעות רצון האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. כתנאי שזו תהיה כפופה לשיעור ושוות התאגדן המוצגות.
 אין צד צד להקמת כל צד ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר
 יעשה התכנית כל עוד לא הוקמה השטח והתחם עמו הסכם מתאים
 ליום התכנית וזו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 היום.
 19-01-2010

אין צד צד הפק מיצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על דינו הסכם
 יעשה הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית והכרה או
 יעשה נקיים הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
 נעדרנו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו תחת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
 ענת ישראלי, מ/מזכירות התכנית, מס"י - מחוז ירושלים

חתימות.

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
 יפו 216, בנין שערי העיר, ירושלים
 טל' 5318888-02

מגיש התכנית

אדרי מחוז ירושלים
 אילון בדינהרד
 משרד הבינוי והשיכון
 13/12/09

משרד הבינוי והשיכון
 רחוב הלל 23, ירושלים
 טל' 6291154-02

המתכנן

יואל בריידמן אדריכל. בשיתוף דינה עזריאל סמדר אדריכלית.
 מושב מסילת ציון, ד.ג שמשון. 99770 ת.ד. 176
 טל' 9910721-02

תאריך: 30/11/2009

יואל בריידמן
 אדריכל
 ת.ד. 176
 059732347

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10106
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 10106 ביום 10/11/09
 מינהל תכנון
 יו"ר הועדה