

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6094

שינוי 1/98 לתכניות מס' 2716, 3154, 1 - 4952

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6094. שינוי 1/98 לתכניות מס' 2716, 3154, 4952. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט).
 גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
 גיליון אחד של חתכים וחזיתות הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
 (נספח מס' 2 הוא מנחה בלבד)
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 18,241 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ידושלים שכונת רמות, שטח בין הרחובות שד' גולדה מאיר ורחוב שיבת ציון בדרום ורחוב כיסופים בצפון.

מגרשים מס' 1 ו- 52 ע"פ תכנית 2716

מגרשים 3,2 ו- 5 ע"פ תכנית 4952

וחלק ממגרש 11 א' ע"פ תכנית 3154

שטח בין קואורדניטות רוחב 136050 ל- 135750

שטח בין קואורדניטות אורך 168900 מזרח ל- 168600

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינויים במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח משטח בניין ציבורי למוסד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
2. שינוי יעוד שטח משטח למוסד לשטח לבניין ציבורי ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
3. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי למעבר ציבורי להולכי רגל ולשטח לבניין ציבורי.
4. שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לשטח לבניין ציבורי.
- ב. קביעת השימוש המותר בשטח לבניין ציבורי לבית הספר ולמרכז קהילתי וקביעת השימוש המותר בשטח למוסד לקופת חולים.
- ג. קביעת בינוי למבנה בית הספר, מבנה מרכז קהילתי ומבנה לקופת חולים בהתאם לנספח בינוי.
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים להקמת בית הספר ל- 9,602 מ"ר, מתוכם שטח עיקרי 6,497 מ"ר. קביעת שטחי הבניה עבור מרכז קהילתי 2,100 מ"ר, מתוכם שטח עיקרי 2,000 מ"ר, וקביעת שטחי הבניה המירביים להקמת קופת חולים ל- 2,420 מ"ר, מתוכם 1,100 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- ה. קביעת קווי הבניין המירביים להקמת בית ספר ולהקמת קופת החולים.
- ו. קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי בכל מאחד מהמגרשים המיועדים לבניה.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה חדשים.

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' 2,716, 3154 ו- 4952 וההוראות שבתכנית מס' 6094 זז.

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 ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח לבניין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה הוא שטח לבניין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות 2,716 ו- 4952 לגבי שטח לבניין ציבורי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. על שטח זה יוקם בית ספר ומרכז קהילתי.
- ב. הבנוי בשטח המגרש יהיה כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבנייה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם 11,702 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

מרכז קהילתי

שטחים מ"ר	עיקריים	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר
מעל למפלס 0.00	2,000	100	2,100
מתחת למפלס 0.00	-	568.5	568.5
סה"כ מ"ר	2,000	100	2,100

בית ספר

שטחים מ"ר	עיקריים	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר
מעל למפלס 0.00	3,497	100	3,597
מתחת למפלס 0.00	3,000	3,005	6,005
סה"כ מ"ר	6,497	3,105	9,602

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישום שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- ד. מס' הקומות המירבי לבניין בית הספר יהא 4 קומות.
- ה. גובה המבנה לא יעלה על 16 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן ללא סיתות אסורה.
- ז. בניית בית הספר תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. הבניין הקהילתי ייבנה בנפרד
- ח. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- ט. מספר קומות מירבי למרכז קהילתי יהא 4 קומות. גובה המבנה לא יעלה על 16 מ' מעל פני הקרקע הסופיות. הבנייה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבניה באבן ללא עיבוד אסורה.

י. תנאים למתן היתר בניה:-

1. תיאום עם מחלקת גנים ופינוק נוי בנושאים הבאים:
- * פיתוח חצר בית הספר כולל מערכת השקיה גינון ונטיעה של עצים בוגרים בחצר ביה"ס (גובה 3.5 מ' קוטר גזע 3 צול)
- * במידה ויבנה קיר תומך לאורך רח' גולדה ושיבת ציון על גבול המגרש, יש לתכנן בתוך חצר ביה"ס ערוגת צמחים אשר יגלשו ויכסו בצמחיה את הקיר.
2. הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים הגובלת בשטח בית הספר, תוך מתן פתרון לגישה לבית הספר ולהורדת נוסעים בסמוך לו (עבור כיתות מיוחדות), לאישור המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים של עיריית ירושלים. (ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, להקמת בית הספר).
3. תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר לאתר מוסכם על עיריית ירושלים.
4. תיאום עם מחלקת תברואה בדבר פתרון פינוי ואיסוף אשפה משטח בית הספר.
5. תיאום עם חברת חשמל.
6. תנאי למתן היתר חפירה בשטח תיאום עם רשות העתיקות.
7. תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות ודרכי גישה לרכב כבאות. תכנון יציאות, דרכי מילוט וכו'.

8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בדיקה אקוסטית של השפעת כביש גולדה מאיר על הבינוי המוצע. הבדיקה האקוסטית תועבר ליחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ומסקנות הבדיקה יוטמעו בהיתר הבנייה.
9. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור בית הספר למערכת הביוב העירונית.
10. הגשת תכנון מפורט לפיתוח של המעברים הציבוריים להולכי רגל. ביצוע המעברים יהא ע"י מחלקת הגננות. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.
11. תנאי למתן היתר בנייה לבית הספר יהיה הקמת תניון בצד הדרומי של המגרש כמופיע בנספח מספר 1.
12. תנאי למתן היתר בנייה עבור המרכז הקהילתי בדרום התכנית יהיה הצגת פתרון חנייה כולל למתחם לאישור לשכת התכנון המחוזית.

10. שטח למוסד:

השטח הצבוע בצבע כתום עם מסגרת בצבע חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. בשטח זה יוקם מבנה לקופת חולים.
- ב. הבינוי יהיה ע"פ המפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבניה המירביים הם 2,420 מ"ר כמפורט בטבלה שהלן:

	שטחי שירות במ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	
סה"כ במ"ר	מוצע	מוצע	
1,320	220	1,100	מעל מפלס 0.00
1,100	1,100	---	מתחת למפלס 0.00
2,420	1,320	1,100	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתוענית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- ד. מס' קומות מירבי לבניין יהא 5 קומות..
- ה. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן ללא סיתות אסורה.
- ז. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ח. לא יבוצע שילוט על הקירות התיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

ט. תנאי למתן היתר בניה:-

תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרי התנועה והחניה בשטח. מודגש כי לא תותר גישה רגלית או מוטורית למגרש חדש מס' 52 משדרות גולדה מאיר.

1. תיאום עם מחלקת גנים ופינוק נוי בנושאים הבאים:
- * פיתוח חצר המוסד כולל מערכת השקיה גינון ונטיעה.
 - * במידה ויבנה קיד תומך לאורך רח' גולדה על גבול המגרש, יש לתכנן בתוך חצר המוסד ערוגת צמחים אשר יגלשו ויכסו בצמחיה את הקיר.
2. תיאום עם המחלקה לשיפוד פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר לאתר מוסכם על עיריית ירושלים.
3. תיאום עם מחלקת תברואה בדבר פתרון פינוי ואיסוף אשפה משטח המוסד.
4. תיאום עם חברת השמל.
5. תנאי למתן היתר חפירה בשטח תיאום עם רשות העתיקות.
6. תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות ודרכי גישה לרכב כבאות. תכנון יציאות, דרכי מילוט וכו'.
7. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור בית הספר למערכת הביוב העירייה.
8. הגשת תכנון מפורט לפיתוח של המעברים הציבוריים להולכי רגל. ביצוע המעברים יהא ע"י מחלקת הגנות. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אלא לאתר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת זעת עיריית ירושלים.
11. מעבר ציבורי להולכי רגל:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ועליו פסים אלכסוניים שחורים ברקע מיועד למעבר ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו. בתכניות 3154 ו-1 4952 לגבי מעבר ציבורי להולכי רגל, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:
- א. בשביל הציבורי המסומן במגרש חדש מס' 2 תשמר זכות מעבר לרכב חרום בלבד למגרש חדש מס' 52.
 - ב. הפיתוח והגינון יבוצעו בדרך באופן שיבטיח זכות זו.
 - ג. דאה סעיף 9 ט' 2 לעיל.
12. שטחים עם זיקת הנאה לציבור:
- השטח הצבוע בחום ועליו פסים אלכסוניים שחורים או שטח עם זיקת הנאה לציבור, ויחולו עליו הוראות תכנית 3154.

13. תניה פרטית:

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

14. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות תוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סמן 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 ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים נדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תכוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג:

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

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. תחנת שנאים:

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

20. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 מדכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאיבזורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

יזמי התכנית:

המחלקה לתכנון מבני ציבור
עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים

אורי עוזד לילינטל
מנהל המחלקה לתכנון מבנים
אנף מבני ציבור

לאזה א.א.מ
מ/ה א.א.מ
מ/ה
12.11.2000

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רחוב בן יהודה 34
ירושלים
טלפון: 02-5392720

27-11-2000

הודעה בקיום הסכם מכירה ו/או ויתור על זכויות לבנין בנכס
המפורט יחד או נפרד כאמור על מנת שיוכלו להשתמש בנכס, ו/או
על כפי זכות אחרת המוגדרת לנו בתוספת הסכם מכירה ועליו כל דיון,
שכן ההסכם נחתם אך ורק במסגרת הסכם מכירה.

ממ"י - מחוז ירושלים

המתכנן:

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ
המלך ג'ורג' 27, ירושלים 94261
טלפון: 02-254603

קולקר, קולקר אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
ת.פ. 1-157025

אוקטובר 2000

תאריך:

354takatton1.doc

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6004
הועדה המחוזית להליטות נאמר את התכנית
בישיבה מס' 14100
סמנכ"ל תכנון
ידית הועדה