

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4904 א'
שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3092
ושינוי לתכנית מס' 2733 ו-2733 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4904 א'
שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3092
ושינוי לתכניות מס' 2733 ו-2733 א' (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).
גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למתחם ב' הערוך בק.מ. 1:500
(להלן: נספח מס' 1)
וגיליון בינוי מחייב למתחם א' הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספחי מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:**
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:**
כ- 41.2 דונם, בשני מתחמים נפרדים 31.3 דונם ו- 9.89 דונם.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכ' א-צוואנה, רח' שמואל בן עדייה ורח' מרטין בובר גוש 30521 חלקות 4, 5, חלקי חלקות 1, 3, 15, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול והשטח המסומן בתשריט באות א' (להלן: מתחם א').
שטח בין קואורדינטות אורך 223550 - 223425
לבין קואורדינטות רוחב 632675 - 632475
וכן ירושלים, שכ' א-טור, שטח מדרום וממזרח לדרך ללא שם.
שטח בין קואורדינטות אורך 224025 - 223750
ובין קואורדינטות רוחב 632300 - 632050
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול והשטח המסומן בתשריט באות ב' (להלן: מתחם ב').
6. **מטרות התכנית:**
מתחם א' (1)
א. שינוי ייעוד שטח משטח לבנין ציבורי לשטח למוסד,
לאזור מגורים 5 ולשטח פתוח ציבורי.
שינוי ייעוד לבנין ציבורי לשטח לתכנון בעתיד ולדרך חדשה.
ב. שינוי ייעוד שטח משטח לדרך לשטח למוסד.
ג. ביטול השימוש המאושר בשטח (בי"ס).

ד. ביטול הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית מס' 3092 לגבי מגרש מס' ד' וקביעת הוראות בינוי ופיתוח חדשות בשטח המוסד לרבות זכויות בנייה, קווי בניין, מס' קומות וקביעת עצים לשימור.

ה. ביטול הוראות איחוד החלקות שבתחום מגרש מס' ד' שעפ"י תכנית 3092.

ו. ביטול קטע מדרך מאושרת.

(2) מתחם ב':

- א. שינוי ייעוד שטח משמורת טבע ומשטח פתוח ציבורי ומאזור מגורים 5 לאזור מגורים 4, לשטח לבנייני ציבור ולדרך.
- ב. שינוי ייעוד שטח משמורת טבע למעבר ציבורי להולכי רגל.
- ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטחים המיועדים לבנייה לרבות קווי בניין מירביים, אחוזי בנייה מירביים, ומס' קומות.
- ד. קביעת השימושים בשטח לבנייני ציבור לבית ספר, גן ילדים ומעון יום.
- ה. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה וקביעת תנאים לבינוי ולפיתוח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו למזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 4904 א' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (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.

9. איזור מגורים 4:

השטח במתחם ב', הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומותחם בקו חום, הוא איזור מגורים 4 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4 וכן ההוראות הבאות:

א. על שטח זה יחול סעיף 15 שלהלן:

ב. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

1. תיאום עם רשות העתיקות וביצוע בדיקות וחפירות ארכיאולוגיות מוקדמות לבירור אפשרות של מציאת שרידי עתיקות באתר, וקביעת תנאים לביצוע עבודות פיתוח ובינוי בשטח.
2. תיאום עם אגף המים בנושא תכניות אינסטלציה וחיבור הבניין לרשת המים העירונית.
3. לא יינתן היתר לעבודות חפירה או לעבודות בנייה בשטחי המגרשים שבתחום התכנית אלא לאחר הקמת קירות תמך בגבולותיהם לשם מניעת דרדור העפר במדרון, הכל בהתאם להנחיות המח' לשיפור פני העיר.
4. לא יינתן היתר לעבודות חפירה בשטחי המגרשים אלא לאחר תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר פינוי שפכי העפר לאתר שפיקה מוסכם.

- ג. הבנייה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.
- ד. מספר הקומות המירבי המותר בכל חתך וחתך המותר באזור זה הוא 3 קומות מעל מפלס הקרקע הסופי.
- ה. אחוזי הבנייה המירביים המותרים כשטחים עיקריים בכל מגרש ומגרש יהיו 70% מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- שטחי השירות המירביים בכל מגרש ומגרש יהיו 40 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת ו- 15 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
- ו. קווי הבניין יהיו ע"פ המותר באזור מגורים 4 בתכנית המתאר.

10. שטח למוסד:

- השטח במתחם א' הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. השימוש המותר בשטח זה הוא לישיבה/מוסד חינוכי.
- ב. תותר הקמת בנין/בניינים חדשים בשטח המוסד.
- תותר הקמת קומה נוספת מעל הבניין הקיים בשטח, בקונטור הבניין הקיים המסומן בתשריט.
- ג. המס' המירבי של הקומות העל קרקעיות, המותר בשטח, הוא 2 קומות מעל קומת מסד, למעט בבניין הקיים, בו תותר, כאמור, הקמת קומה נוספת. גובה קומת המסד יהא בהתאם להוראות תכנית המתאר לירושלים.
- ד. שטחי הבנייה המירביים המותרים בשטח הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מעל הכניסה הקובעת
4,540	932	3,609	
2,175	1,243	932	מתחת לכניסה הקובעת
6,715	2,175	4,540	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה לרבות שטחי הבניין הקיים בשטח, ולמעט שטחי חנייה תת קרקעית אשר יחושבו בשטחי שירות ויהיו ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה.
- שטחי הבנייה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- ה. קווי הבניין המירביים בשטח זה הם כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ו. נספח מס' 2 - תכנית בינוי מתחם א', הוא נספח מחייב אך ורק בכל הנוגע לקווי בניין, לגובה בנייה מירבי מעל מפלס הקרקע הטבעי, לעצים לשימור, ולגישת רכב ממונע מהדרך הציבורית. יתר פרטי הנספח כגון: בינוי המבנים, מספרם, העמדתם בשטח המתחם, פיתוח השטח וכיו"ב אינם מחייבים.
- ז. הבנייה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.
- ח. העצים המסומנים בתשריט בצבע שחור ומוקפים בעיגול אדום, הינם עצים לשימור ועקירתם אסורה.
- ט. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

י. תנאי למתן היתר בנייה לבניין חדש ו/או בניינים חדשים במתחם א' הוא מתן היתר בנייה לבי"ס במתחם ב'.

י"א. תנאים למתן היתר בנייה בשטח מתחם א':

- (1) תנאי למתן היתר בנייה ראשון להקמת בניין חדש, בניינים חדשים בשטח הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל שטח המוסד, לאישור מהנדס העיר בק.מ. שלא יקטן מ- 1:250 לאישור הוועדה המקומית.
תכנית הבינוי והפיתוח, כאמור, תכלול בין היתר את הנושאים הבאים: העמדת בניינים, דרכי גישה אליהם, חתכים ותזיתות, קירות תמך, גיזון, הסדרי חנייה, מפלסי קרקע טבעיים/סופיים, חומרי בנייה שלבי ביצוע.
מודגש בזאת כי תוספת קומה על הבניין הקיים בשטח אינה מותרת בהגשת תכנית הבינוי והפיתוח, כאמור.
- (2) תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בהקמת תחנת שנאים בשטח, גודלה ומיקומה.
- (3) תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח הוא תיאום עם אגף המים בדבר חיבור המתחם לקווי המים הקיימים באזור.
- (4) תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם רשות העתיקות וביצוע בדיקות וחפירות ארכיאולוגיות מוקדמות לברור אפשרות של מציאת שרידי עתיקות באתר, וקביעת תנאים לביצוע עבודות פיתוח ובינוי.
- (5) תנאי למתן היתר לעבודות חפירה או בנייה בשטח (למעט תוספת מעל הבניין הקיים), הוא הקמת קירות תמך בתחתית גבול המגרש לשם מניעת דרדור עפר, בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר.
- (6) תנאי למתן היתר לעבודות חפירה הוא תיאום המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים בדבר פינוי שפכי העפר לאתר שפיכה מוסכם.
- (7) תנאי להיתר בנייה חדשה יהיה תאום עם מח' שפ"ע בנושא העצים לשימור והעצים לעקירה.

שטח לבנייני ציבור:

11.

השטח במתחם א' הצבוע בתשריט בצבע חום, מותחם בחום כהה הוא שטח לבנייני ציבור החלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. ייעוד השטח יהיה גני ילדים ומעונות יום.

ב. לא יינתנו היתרי בנייה במגרש אלא לאחר שתוגש תכנית שתקבע אחוזי בנייה וקווי בניין ע"י המחלקה למבני חינוך בעיריית ירושלים למטרה ציבורית. השטח במתחם ב' הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

(1) ראה סעיף 15 להלן:

(2) השימושים המותרים בשטח הם בית ספר, גן ילדים ומעון יום.

(3) שטחי הבנייה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת	שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת	שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת	
5,200	400	800	4,000	בית ספר
520	40	80	400	גן ילדים
520	40	80	400	מעון יום
6,240	480	960	4,800	סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה. שטחי הבנייה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992, למעט חנייה תת קרקעית (אם תיבנה חנייה כזאת) שתהא ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

- (4) המס' המירבי של קומות על קרקעיות, יהא 2 קומות מעל קומת מסד.
- (5) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- (6) הבנייה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.
- (7) על שטח זה יחולו סעיף 9 ב' לעיל וסעיף 15 להלן.

12. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

- א. תותר הקמת מתקני ספורט.
- ב. תנאי לפיתוח השטח ולהקמת מתקני הספורט כאמור הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח גנני לאישור המח' לשיפור פני העיר.
- ג. תותר הקמת תחנות מיתוג בשטח הפתוח הציבורי.

13. שטח לתכנון בעתיד:

השטח במתחם א' ללא צבע והתחום בקו מרוסק בצבע שחור הוא שטח לתכנון בעתיד, וכל היתר בנייה בו כפוף להכנת תכנית מפורטת.

14. דרכים:

- א. השטח המסומן בתשריט במתחם א' בצבע אדום הוא דרך חדשה.
- ב. השטח המסומן בתשריט במתחם ב' בצבע אדום הוא דרך חדשה.
- ג. הדרכים המסומנות בתשריט במתחם א' בקווים אלכסוניים בצבע אדום מייעדות לביטול וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.

15. מתחם איחוד וחלוקה:

השטח במתחם ב' המותחם בתשריט בקו כחול-מקוטע הוא שטח למתחם איחוד וחלוקה וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. תנאי למתן היתר בנייה בשטח זה הוא אישור תשריט או תכנית איחוד וחלוקה.

- ב. גודל מגרש מינימלי לאיזור מגורים יהא 450 מ"ר.
- ג. באיזור מגורים 4 במגרשים הגדולים מ- 900 מ"ר תותר בנייה של יותר ממבנה אחד.
- תנאי למתן היתר בנייה במגרשים אלו יהא אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית שתכלול בין היתר את הנתונים הבאים:
- (1) העמדת המבנים והמרווחים ביניהם.
 - (2) חזיתות וחתכים עקרוניים.
 - (3) פתרונות החנייה בשטח.
- ד. על אף האמור לעיל תהא הוועדה המקומית רשאית לבצע הפקעה כדין עפ"י התשריט המאושר גם ללא אישור תכנית או תשריט איחוד וחלוקה, ותהא רשאית לתת היתר לבניית בנייני הציבור בהתאם להוראות תכנית זו.
16. **חנייה פרטית:**
- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתרי בנייה עבור הבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. ראה סעיף 15 א' לעיל.
17. **מעבר ציבורי להולכי רגל:**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע הוא שטח למעבר ציבורי להולכי רגל.
18. **גביית הוצאות תכנון:**
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבנייה שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית בהתאם ליחס של שטח תוספות הבנייה לשטח הכללי של תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו.
19. **ה פ ק ע ה:**
- שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 ויועברו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
20. **תחנת טרנספורמציה:**
- א. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים הגובלות ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון.
- ב. ר' סעיף 12 ג' לעיל.
21. **קולטי שמש על הגג:**
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
22. **היטל השבחה:**
- הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

23. **אנטנות טלויזיה ורדיו:**
בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

24. **תשתית:**
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו 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 וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין 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 בשטח הנ"ל ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין ולא יינתן היתר בנייה אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת היזם:

עיריית ירושלים, ככר ספרא 1, ירושלים טל. 02-6297777

אדר' אסנת פוסט
מנהלת האגף
לתכנון עיר

בעלי הקרקע:

מתחם א' דר' א. מוסקוביץ, באמצעות עו"ד איתן גבע
רח' שמאי 12, ירושלים טל. 02-6234631

מתחם ב' בלתי ידוע

02/6231323

חתימת המתכנן:

אדריכל דן יזרעאלי, עמק רפאים 8, ירושלים. ת.ז. 001129139 רישיון מס' 8460
טל. 02-5661425



משרד הפנים מתוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4904
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2016 ביום 28/12/16
סמנכ"ל תכנון
נח"ר הועדה