

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8834שינוי מס' 2002 / 1 לתכנית מס' 1365(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8834, שינוי מס' 2002 / 1 לתכנית מס' 1365, התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת, (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגיליון אחד של תשריט, הערוך בקניימ 1:500 (להלן: "התשריט"), כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ – 9280.8 מ"ר
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת גונן ד', שטח שבין הרחובות יוסי בן יועזר ורבי תנחומא.
גוש: 30143 חלקה: 170
חלק מחלקה 113
הכל ע"פ גבולות התוכנית המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
א. קביעת הוראות בגין הריסת בניינים הקיימים בשטח חלקה 170 בגוש 30143
ב. קביעת הוראות בינוי להקמת בית ספר בשטח התכנית כמפורט להלן:
1. קביעת מספר הקומות המירבי המותר בשטח ל – 4 קומות.
2. קביעת קווי בנין מירביים, לרבות קווי בנין תת קרקעיים אפס.
3. קביעת תכנית הבניה המירבית בשטח באופן שלא תעלה על 60% משטח חלקה 170, נטו.

4. קביעת שטחי הבניה המירביים שבשטח התכנית ל – 150% משטח חלקה 170

- ג. קביעת שטח עם זכות מעבר לציבור והוראות לפיתוחו ולתחזוקתו.
 ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח תכנית.

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 שבתכניות מס' 1365 וההוראות שבתכנית מס' 8834 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (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 בקו חום כהה הוא שטח לבניין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

- 9.1 בשטח חלקה 170 בגוש 30143 יוקם בית ספר.
- 9.2 קווי הבניין העיליים בשטח החלקה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 קווי הבניין התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.
 תותר הצבת ביתן שומר בקו בנין עילי 0.
- 9.3 גובה הבניה המירבי לא יעלה על ארבע קומות ממפלס רח' יוסי בן יועזר.
- 9.4 אחוזי הבנייה המירביים בשטח הבניין הציבורי שבתחום התכנית לא יעלו על 150% משטח חלקה מס' 170 נטו, מתוכם 75% שטחים עיקריים. אחוזי הבנייה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים שיוקמו בשטח התכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב, 1992.
- 9.5 תכסית הבניה המירבית בשטח הבנין הציבורי שבתכנית לא תחרוג מ – 60% משטח חלקה 170.
- 9.6 בשטחים שמתחת למפלס הקרקע תותר הקמת חנייה, שטחים טכניים, מרכז אנרגיה, חדרי חשמל ותקשורת, חדרי מכוונות, שטחי אחסון ומלאכה, שטחים לאחזקה וכיוצ"ב.
 מודגש בזאת כי שטחי הבניה של השטחים כאמור נכללים במנין אחוזי הבניה המצוינים בסעיף 9.4 לעיל.

9.7 הוראות לגבי פרטי בניה:

- 9.7.1 כל הקירות החיצוניים של הבניינים ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת הערוכה בשורות אופקיות בשיטת הבניה המסורתית באבן.
- 9.7.2 סיתות האבן בבניינים יהיה טובזה או תלטיש, במסגרות לחלונות ולפתחים יותר עיבוד מסומסס או מוטבה.
- 9.7.3 הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- 9.7.4 שימוש בחומרי הבניה שאינם אבן בחזיתות המבנים יותר בהתאם לתנאי המפורט להלן:
שטח החזית שניתן לעשות בו שימוש שאינו אבן טבעית מרובעת ומסותתת לא יעלה על 40% משטח החזית כולה.
- 9.7.5 גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בשורות אופקיות בעיבוד חאמי, טובזה או תלטיש משני הצדדים עם אפשרות לשילוב מעקב ברזל בגדר האבן.
- 9.7.6 מספר הפתחים וגודלם יהא עפ"י חוזר מנכ"ל משרד החינוך, שיהא תקף לעת מתן היתר הבניה.
- 9.8 השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ללא מגבלה כלשהי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. בשטח זה תתוכנן ותבוצע מדרכה לשימוש הציבור הרחב. רוחב המדרכה לא יקטן מ- 3.0 מטר. פיתוח השטח כאמור יהא בכפוף למפורט בסעיף 9.11.4 להלן.
- 9.9 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:
על מנת להבטיח כי נגר עילי יחדור לתת הקרקע בשטח התכנית, 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תשאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. לצורך זאת יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר וכמפורט להלן:
- ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
- ביצוע שטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חומרה חולית בבית גידול לשורשים.
- תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר הערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
- תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות אפשר לתכנן אגני השהייה קטנים).
- תכנון משטחי חניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגיבון נמוך.
- 9.10 מתקני גז:
מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום המגרש המיועד לבניה. ההתקנה תהא בהתאם להוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי 1989) תקנון בדבר אחסנת נפט (תשלי"ז 1976), תקן ישראלי ת"י 158, והוראות הבטיחות שיקבעו ע"י משרד החינוך לעת מתן היתר הבניה בשטח.
ראה סעיף 9.11.5 להלן.

9.11 תנאים למתן היתר בניה:

- 9.11.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח כאמור תהא בק.מ. שלא יפחת מ- 1:250 ותכלול פירוט חתכים, חזיתות, תכנית פיתוח, תכניות קומות וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר.
- 9.11.2 תנאי לאישור תכנית הבינוי, כמפורט בסעיף קטן 9.11.1 לעיל ותנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים וקבלת אישורו לנייל.
- 9.11.3 תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים, בכל הקשור למיקום מתקני האשפה ושיטת פינוי האשפה.
- 9.11.4 תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לביצוע מפרץ אוטובוסים בתחום הדרך הציבורית שבתכנית ולביצוע מדרכה לשימוש הציבור הרחב בתחום השטח עם זכות המעבר לציבור שבתכנית (כמפורט בסעיף 9.8 לעיל), ואמצעי בטיחות שנדרשים לנייל, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע בפועל של מפרץ האוטובוסים ושל המדרכה כאמור יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתחום חלקה 170, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4/אאו תעודת גמר ראשוניים בשטח אלא לאחר השלמת ביצוע מפרץ האוטובוסים והמדרכה כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- 9.11.5 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון של מתקני הגז הנדרשים בשטח חלקה 170 לאישור משרד העבודה והרווחה ובמידת הצורך לאישור מנהל הגז במשרד התשתיות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון כאמור, יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:
כמות מתקני הגז וקיבולתם, מרחקים בין צוברי הגז ובין אלמנטים סמוכים כגון בנינים, כבישים, מדרכות, חניונים תת קרקעיים, קומות תת קרקעיות וכדומה. מודגש בזאת כי התכנון המפורט כאמור חייב לעמוד בדרישות התקן ת"י 158.
- 9.11.6 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, שידרוג הגינה הקיימת בחלקה הדרומי של חלקה 170 והגובלת ברחוב רבי תנחומא ופיתוח שטחי הדרכים הגובלות בשטח התכנית. התכנון המפורט יכלול פרטי צמחיה וגינון, מערכות השקיה ממוחשבות ותת קרקעיות, תכנון מתקני משחקים וריהוט רחוב, וכדומה, הכל כדרישת מחלקת הגנות בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים בתחום המדרכות, התקנת מתקני משחקים בתחום הגינה כאמור, התקנת מערכות השקיה תת קרקעיות וממוחשבות יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4/אאו תעודת גמר ראשוניים בשטח אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים

9.11.7 תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם שירותי כבאות והצלה בעיריית ירושלים, לרבות: תכנון רחבת מילוט ודרכי גישה וקביעת הוראות בטיחות.

9.11.8 תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם הג"א.

9.11.9 תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת הגיחון בדבר תכנון וביצוע מערכות הביוב, הניקוז והמים. וחיבורן למערכות הביוב, הניקוז והמים העירוניות.

9.11.10 תנאי להוצאת היתר בניה הוא תאום עם רשות העתיקות.

9.11.11 תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת חשמל.

10. חניה:

10.1 הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בית הספר שיוקם בשטח.

10.2 החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהא תקף לעת הוצאת היתר הבניה.

10.3 תותר חניה תת קרקעית, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה. החניה תבוצע בתחומי החלקה בלבד.

11. בנין גדר מדרגות להריסה:

הגדרות, הבניינים והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. עצים לעקירה:

העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח חלקה 170, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

13. דרכים:

תווי הדרך, רוחבה והרחבה יהיו כמסומן בתשריט.

13.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
13.2 ראה סעיפים 9.11.4, 9.11.6 ו-9.8 לעיל.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קוי מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוב' 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

עיריית ירושלים
 הממונה על נכסי העירייה מאתר:
 חתימותנו על התכנית היא כבעלי שטחים
 או זמיות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)
 27.2.03
 תאריך

חתימת בעלי הזכויות בקרקע: עיריית ירושלים
 ככר ספרא מס' 1
 ירושלים
 טל: 02-6297777

ק. כהנא
קרן קשת
 רחוב הנביאים 31
 ירושלים 95103

חתימת מגיש התכנית:
 קרן קשת
 רח' הנביאים 31
 ירושלים
 טל: 02-6235590

ספקטור עמישר מתכננים (1995) בע"מ
 א. ספקטור, מ. עמישר, נ. רסקין
 רח' דור דור ודורשין 6
 ירושלים 93117
 טל: 02-5661671

חתימת המתכנן:

א. ספקטור מ. עמישר מתכננים
 (1995) בע"מ

תאריך: 2003 פברואר

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8824
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 957 ביום 8.8.03
 סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 8824
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 8108 ביום 4.2.03
 י"ר העדה