

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1277680

תוספת שימוש ושטחי בנייה לבי"ס עירוני, האקדמיה למוסיקה, גבעת רם



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005343310/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למגרש האקדמיה למוסיקה ולמחול בירושלים שבגבעת רם, ירושלים. התכנית משנה את תכניות מס' 4298 ו-4298/א' כדי לאפשר הקמת בית ספר עירוני בתחום המגרש בנוסף לשימושים המאושרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שם התכנית
תוספת שימוש ושטחי בנייה לבי"ס עירוני, האקדמיה
למוסיקה, גבעת רם

מספר התכנית
101-1277680

1.2 שטח התכנית
19.471 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (18), א62 (א) (4), א62 (א) (א4)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 218587
 קואורדינאטה Y 631731

1.5.2 תיאור מקום

אקדמיה למוסיקה ולמחול בירושלים, בגבעת רם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		בלפור	ירושלים

שכונה גבעת רם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30775	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



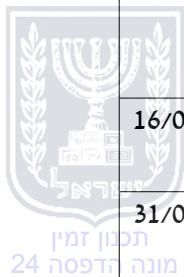
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מתאר/ 62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	687	1587		16/07/1959
<u>2855/ ב</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2855/ ב' בתחומה.	6288	6261		31/08/2011
<u>4298</u>	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4298 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4298 ממשיכות לחול.	4393	2390		22/03/1996
<u>מק/ 4298/ א</u>	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4298/ א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4298/ א ממשיכות לחול.	5377	1950		09/03/2005
<u>5166/ ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>101-0209593</u>	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 101-0209593 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 101-0209593 ממשיכות לחול.	7423	2349		12/01/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנדי אפשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנדי אפשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	13: 41 11/02/2024	אהוס קראוס	06/02/2024	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	מנח"י באמצעות מוריה		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	2	02-6297616		bnaharon@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אסריגל	עורך ראשי	רנדי אפשטיין	19756	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים) בע"מ (1991	ירושלים	יפו	208	02-6254603	02-6235747	admin@kke.co.il
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למידות ורישום בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	photocad@kraudaus-eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שימוש של בי"ס עירוני וקביעת הוראות בינוי להקמתו בתחום מגרש האקדמיה למוסיקה ומחול בגבעת רם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת שימוש של בית ספר עירוני לשימושים המאושרים בשטח המגרש האקדמיה למוסיקה ומחול, גבעת רם, ירושלים.

2.2.2 קביעת הוראות בינוי להקמת בית הספר העירוני כמצוין לעיל.

2.2.3 שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים בשטח המגרש.

2.2.4 קביעת מס' הקומות המירבי להקמת ביה"ס העירוני, כאמור, ל-5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ול 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

2.2.5 הגדלת שטחי הבניה המירביים במגרש וקביעתם ל 33,150 מ"ר סה"כ, מתוכם 4,000 מ"ר להקמת ביה"ס העירוני כאמור.

2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.2.7 קביעת שטחים עם זיקת הנאה למעבר רכב ושטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי והוראות לביצועם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

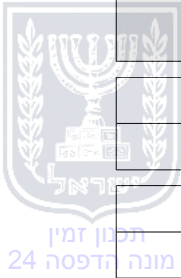
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	101
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	101
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד ע"פ תכנית מאושרת	4,997	25.66
מבנים ומוסדות ציבור תחבורה	10	0.05
מבנים ומוסדות ציבור	1,657	8.51
שטח לבניני ציבור	12,807	65.78
סה"כ	19,471	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	19,471.38	100
סה"כ	19,471.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מבני הוראה, חינוך, משרדי האקדמיה, לרבות קונסרבטוריון, בי"ס תיכון, אולם ספורט, והאקדמיה למוסיקה ולמחול.</p> <p>2. מסעדה וקפיטריות נלוות</p> <p>3. אולמות כינוס ומופעים</p> <p>4. מגורים לסטודנטים ופנימייה חינוכית (מעונות סטודנטים)</p> <p>5. חדרי שירותים טכניים</p> <p>6. מעבר מקורה בפרגולה</p> <p>7. בית ספר עירוני</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. בשינוי לבינוי המאושר בשטח ע"פ תכנית מס' 4298 ו-4298 א', תותר הקמת בית ספר עירוני ואולם ספורט בחלקו הצפוני של המגרש.</p> <p>2. קווי הבנין המירביים בשטח המגרש יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי להקמת בית הספר ואולם הספורט כאמור יהיו 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. שטחי הבניה המירביים המותרים בשטח המגרש יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>5. גובה הבנייה המירבי להקמת בית הספר כאמור יהא כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. יש להקפיד על תכנון מלווה רחוב בקומת הקרקע ולהימנע מיצירת קירות תמך גבוהים לכיוון הרחובות. ככל שיוצעו קירות תמך מאילוצים טופוגרפיים, יש להציעם בדירוג בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>3. גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות, ביחס למפלס קו קרקע טבעית.</p> <p>ג</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>1. זיקת הנאה למעבר ברכב: השטח המסומן בתשריט בשלושה קווים מקבילים אלכסוניים בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב, ללא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. זיקת הנאה למעבר רגלי: השטח המסומן בתשריט בשני קווים מקבילים אלכסוניים בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח כמעבר רגלי לשימוש הציבור הרחב שיקשר בין הכביש במפלס הפארק של קירוי בגין לבין תחנת הרכבת הקלה, ויכלול מהלכי מדרגות ומעליות ציבוריות, הכל לשם הנגשת תחנת הרק"ל.</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה עבור ביה"ס העירוני תהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ותתואם עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. ראה סעיף 4.1.2 ה' להלן.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאים בהליך הרישוי להקמת ביה"ס העירוני :</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>התכנון יכול לבין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, תכנון חצרות ומפלסיהן, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת וכדומה, הכל כפי שיידרש.</p> <p>ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו, לרבות : תכנון וביצוע קווי ביוב/ניקוז/מים, דרכים, תאורה, חשמל, תקשורת וכדומה, הכל כפי שיידרש.</p> <p>ד. הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך הגישה למגרש ולביה"ס, בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה, לאישור אגף תושי"ה.</p> <p>ה. הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת לביה"ס העירוני לאישור אגף תושי"ה.</p> <p>ו. תיאום התכנון המפורט של ביה"ס עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.</p> <p>ח. הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.</p> <p>2. תנאים בהליך הרישוי להקמת שאר הבניינים המאושרים בשטח המגרש ע"פ תכניות מס' 4298 ו- 4298 א' :</p> <p>א. כמפורט בהוראות תכניות מס' 4298 ו- 4298 א'.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 4298 ו- 4298 א', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-1277680 זו, לרבות הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה, חניה, שימושים, שטחי בניה וכדומה, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת (2)	מעל הכניסה הקובעת (2)	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מוחלט
									שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
					(2)		(1) 8770	440	400	800	7130		בנין האקדמיה	101		מבנים ומוסדות ציבור		
					(2)		(1) 3980	430		900	2650		אולם ספורט / מופעים	101		מבנים ומוסדות ציבור		
					(2)		(3) 12480	1480		3100	7900		קונסרבטוריון ובי"ס תיכון	101		מבנים ומוסדות ציבור		
					(2)		(1) 3920	550		1200	2170		מעונות סטודנטים	101		מבנים ומוסדות ציבור		
					4	5	4000	100	600	400	2900		בית ספר עירוני	101		מבנים ומוסדות ציבור		
(5)	(5)	(5)	(5)				170	33150	3000	1000	6400	22750	19458		101	>סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. ניתן יהיה לשנות, באישור הוועדה המקומית, את שטחי הבנייה המירביים לכל בנין ובנין, ובתנאי שסה"כ שטחי הבנייה המירביים לא ישתנו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמאושר בתכנית מס' 4298 א'.

(2) כמאושר בתכניות מס' 4298 ו-4298 א'.

(3) עבור קונסרבטוריון ובי"ס תיכון כולל אולם ספורט כמפורט בתכנית מס' 4298 א'

- (4) מפלס הגובה המירבי מתייחס לגובה פני הגג. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ' עד 60% משטח הגג.
(5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית בית הספר העירוני	שלביות הביצוע תתואם עם מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בניה.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

