

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5390

שינוי 1/97 לתכנית מס' 3343

ושינוי 1/97 לתכנית מס' 3601

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5390
שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3343
ושינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3601
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).

וגליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 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- 64.175 דונם.

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכ' פסגת זאב, שטח בין הרחובות משה דיין, רחמילביץ וכביש מס' 27, השטח הידוע כשטח קרית החינוך, פסגת זאב.

גוש 30613

חלקות: 52-56, 62-65.

חלקי חלקות: 43, 44, 47-51, 57-61, 66, 67, 73.

גוש 30614

חלק מחלקה: 111

מגרשים מס' 601-603, 609, 610, 807 שעפ"י תכנית מס' 3343.

שטח בין קואורדינטות אורך 173100 ל- 172550
לבין קואורדינטות רוחב 136850 ל- 136600

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

- (א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח לדרך משולבת ולשטח לבנין ציבורי.
 2. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי ומשטח לבנין ציבורי לשטח לדרך ציבורית.

(ב) איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים מס' 601-603, 609 שעפ"י תכנית מס' 3343 ושל מגרש מס' 1822 שעפ"י תכנית מס' 3601.

(ג) ביטול השימושים שנקבעו במגרשים מס' 601, 602, 603 המיועדים לבניני ציבור וקביעתם מחדש, כמפורט להלן:

- מגרש חדש מס' 1 - בית ספר מקיף.
- מגרש חדש מס' 2 - אולם ספורט.
- מגרש חדש מס' 3 - מועדון נוער.

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטחי המגרשים המיועדים לבניה.

(ה) שינוי קוד בנין וקביעת קוד בנין חדשים.

(ו) קביעת הוראות בינוי ופיתוח בכל אחד המגרשים המיועדים לבניה.

(ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

(ח) ביטול שטח של חניה ציבורית המאושרת בתכנית 3343, כמגרש מס' 609 וקביעת שטחי חניה ציבוריים בתוך תחומי מגרש חדש מס' 1.

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' 3343 וההוראות שבתכנית מס' 5390 זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין
הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת
הרקע שלעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא
שבתשריט).

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

9 שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח
לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית
המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור והן ההוראות הבאות:

(א) השימושים המאושרים בשטחי מגרשים מס' 601 - 603
שעפ"י תכנית מס' 3343 מבוטלים בזאת.
השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן:

מגרש חדש מס' 1 - בית ספר מקיף
מגרש חדש מס' 2 - אולם ספורט
מגרש חדש מס' 3 - מועדון נוער

(ב) מס' הקומות המירבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה יהיו
כמפורט להלן:

מגרש חדש מס' 1 - 5 קומות
מגרש חדש מס' 2 - 3 קומות
מגרש חדש מס' 3 - 3 קומות

(ג) שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהמגרשים כאמור יהיו כמפורט
להלן:

שטחי בנייה מירבילים (במ"ר)				מס' מגרש
סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)		
7,000	=====	7,000	שטחים מעל למפלס ה-0.00	1
5,000	2,000	3,000	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
12,000	2,000	10,000	סה"כ	
2,500	500	2,000	שטחים מעל למפלס ה-0.00	2
=====	=====	=====	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
2,500	500	2,000	סה"כ	
700	100	600	שטחים מעל למפלס ה-0.00	3
=====	=====	=====	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
700	100	600	סה"כ	

הערה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים.

(ד) מבוטלות בזאת הוראות תכנית מס' 3343 בשטח מגרש מס' 601, לגבי מיקום הכניסה לביה"ס ומפלס הכניסה. הוראות אלה יקבעו לעת מתן היתר הבניה, בשטח מגרש חדש מס' 1.

(ה) כל הקירות החיצוניים של הבנינים וכן העמודים וכל קיר אחר ליבנו ויצופו באבן טיבעית מרובעת ומסותתת שעוביה לא יפחת מ- 4 ס"מ.

הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה, גדרות וקירות תמך וכדומה יהיו מצופים באבן טיבעית מרובעת בנויה בשורות

אופקיות.

(ד) גמר גגות:

היות וכל הגגות במתחם מהווים "חזית חמישית" יקבלו הגגות טיפול מיוחד באישור הועדה המקומית.

יותר גם גגות רעפים. הפתרון התכנוני יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ז) תנאי למתן היתרי בניה בשטח:

- 1) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1 ו-2 תצורף תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו המבוססת על תכנית מדידה מצבית בק.נ. 1:500 שתכלול העמדת כל הבנינים במגרש, סימון מגרשי ספורט ומתקניהם, מתקני תברואה, פיתוח שטח וכיו"ב, הכל כדרישת הועדה המקומית.
- 2) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה וביצוע הכניסה/היציאה מהמגרש, תכנון וביצוע הפיתוח, תכנון וביצוע החניה שתשרת המגרש וכדומה, הכל כדרישת אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה.
- 3) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישורה של המח' לשיפור פני העיר. התכנון המפורט יכלול בין השאר פירוט קירות תמך, מפלסי בינוי ופיתוח, נטיעת וגינון חומרי בניה ופיתוח ריצוף, ריהוט גן ורחוב, פתרון לעודפי עפר, פירוט מערכות התשתית וכדומה, הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של הפיתוח יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע הפיתוח להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.
- 4) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם חברת החשמל.
- 5) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 6) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם המח' לשירות כבאות.
- 7) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם אגף המים בעיריית ירושלים.
- 8) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף ופינוי האשפה מהשטח.
- 9) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם אגף הביוב בדבר העתקת קווי ביוב הקיימים בשטח לתואיים חלופיים ע"י

מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגף הביוב.

10) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות.

11) תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע עבודות הפיתוח לאורך גבולות המגרשים למוסדות ציבור ובכלל זה תימוך הקרקע הקיימת הגבוהה מהמגרשים על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

10 דרכים:

תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמפורט בתשריט.

א) דרך משולבת:

השטח הצבוע בתשריט בצבע לרוק עם קווים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח של דרך משולבת וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחי דרכים ציבוריות וכן ההוראות הבאות:

1. שטח זה יפותח כדרך משולבת עם נטיעת עצים בוגרים לאורכה ועם רחבות ישיבה מפותחות בכניסה למבני הציבור.
2. בשינוי לאמור בסעיף 11 (ו) שבהוראות תכנית 3343, בשטח זה יותר גם מעבר של כלי רכב לצורך כניסה לשטחים לבניני ציבור המצרניים, אולם לא תותר כניסת כלי רכב מרח' משה דיין.
3. בשטח זה יעבור כבל מתח גבוה תת קרקעי. קווי הבנין לצידי יהיו 10 מ' ותאסר בתחום זה כל בניה.
4. תנאי למתן היתר לביצוע הפיתוח בשטח זה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור המח' לשיפור פני העיר.

ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה ו/או הרחבת דרך.

11 ציר מבט פתוח:

הציר המסומן בקו לרוק מקוטע בתשריט הוא ציר מבט פתוח וישמר בו מבט פתוח אל הנוף.

12 שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע לרוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

- 13 ח נ י ה :

- (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית שתהא פתוחה לשימוש הציבור הרחב ללא מיגבלת זמן ושימוש.
- (ב) להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה הערת אזהרה בספרי המקרקעין.
- (ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין/לבנינים שיוקמו בשטח.
- 14 הפקעה :

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק 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 האחוזת על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 16 חלוקה חדשה :

- (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן 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 ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
- 17 תחנת שנאים :

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

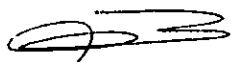
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי 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 באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל לפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל


צבי ברנדס
ממונה על תכנון מבנים

מגישי התכנית והמתכנן:
עיריית ירושלים
המחלקה לתכנון מבני ציבור

תאריך: ספטמבר 1998.

אין לנו זכויות...
10-10-1998
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת המוכרות לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן זכויותנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
עמליהו גורביץ, ס/אזרימל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
6390
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20198
17.9.98
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה