



1003993

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3823

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1\88 לתכנית מס' 2004

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3823 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1\88 לתכנית מס' 2004 (להלן: "התכנית");
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: "התשריט") וכן גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח לקיר תומך למגרשים החדשים מס' 1 ומס' 2, ערוכים בק"מ 1:50, 1:100 ו-1:200, (להלן נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-17.2 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' נווה גרנות, שטח בין רחוב אברהם גרנות ומוזיאון ישראל. גוש 30145, חלקים מחלקות 9, 14, גוש 30146 חלקות 90, 93, 96, 203 חלקים מחלקות 91, 92, 95, 10\254.
6. מסרת התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח משטח למוסד לשטח - לבנייני ציבור עם הגבלות ושינוי יעוד שטח משטח - לבנייני-ציבור עם הגבלות לשטח למוסד.
(ב) הרחבת גבולותיו הדרומיים של מוזיאון ישראל לצורך העברת דרך שירות וחניה.

(ג) קביעת הוראות בינוי ופיתוח לבניית הקיר בגבולו הדרומי של מוזיאון ישראל, בהתאם לנספח מס' 1.

(ד) קביעת הוראות בינוי, גובה בניה מירבי וקווי בנין לשטחים למוסדות (מגרשים חדשים מס' 1 ומס' 3).

(ה) איחוד וחלוקה מחדש.

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' 2004 וההוראות שבתכנית זו.

8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (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. שטח לבנין ציבורי עם הגבלות:
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום עם קווים ירוקים אלכסוניים הוא שטח לבנין ציבורי - מוזיאון ישראל עם הגבלות. על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית 2004 לגבי שטחים לבניני ציבור עם הגבלות וההוראות הבאות:-

(א) בשטח זה לא תותר בניית בנין אלא עבודות פיתוח בלבד כגון דרכי שרות, חניה, גינון וכיו"ב לשירות בניינים קיימים או מתוכננים במוזיאון ישראל.

(ב) קיר הגבול הדרומי של מוזיאון ישראל יבנה על כל מרכיביו בהתאם לנספח מס' 1, על ידי מוזיאון ישראל ועל חשבונו כתנאי למתן כל היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 2.

10. שטח למוסד:
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחום מותחם בקו חום כהה הם שטחים למוסד.

(ב) במגרשים חדשים מס' 1 ו-3 יוקמו מוסדות לחינוך גבוה עם פנימיות ושטחי ציבור אשר דרושים לתיפעולם.

(ג) תנאי למתן היתרי בניה בשטח הוא הגשת תכנית בינוי כללית למגרשים החדשים 1 ו-3 יחדיו, שתיכלול את מלוא פתרונות החניה כאמור בסעיף 11(א) להלן לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

(ד) אחוזי הבניה בשטח זה לא יעלו על 75% משטח כל מגרש חדש נטו.

(ה) קווי הבניה המירביים בשטח זה הם כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. במידה והבניה במגרשים חדשים 1 ו-3 תהיה בהינף אחד וע"י אותם בעלי זכויות תותר בניה בקיר משותף. במידה ולא תהא עמידה בתנאים אלה - יהיו קוי הבניה הצדדיים בין שני המגרשים 5 מ', לכל מגרש.

(ו) גובה הבניה המירבי יהיה:-

1. במגרש מס' 1 779.0 (כמסומן בתשריט).

2. במגרש מס' 3 מהווה הקו המקוטע בטוש שחור גבול גובה מירבי לפיו תותר בניה מצפון לו בגובה מירבי של 776.0 + ומדרום לו - 774.0+ כמסומן בתשריט.

מעל הגבהים הנ"ל תותר בניה נוספת של מבני שירות, עזר ומכונות מעל חדרי מדרגות, לצרכי חדרי מכונות למעליות ולצרכי מיכלי מים לשעת חרום ו\או חדר מכונות למיזוג אויר ומגדלי קירור.

(ז) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת אולם יותר באישור מהנדס העיר השימוש באבן נסורה חלקה או חרוצה בתיאום עם פרטי הבנין המצוי במגרש מס' 1.

פרטי האבן לסוגיה, גודלה ועיבודה לרבות דוגמאות האבן יאושרו ע"י מח' התכנון לפני הוצאות היתר הבניה.

(ח) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת התכנית פיתוח לכל השטח (גם זה שלא יבנה בשלב המיידית) הכולל נסיעות וגינון להנחת דעתו של מנהל המחלקה לשיפור פני העיר. הפיתוח והגינון יבוצעו בכל השטח בד בבד עם הבניה בשטח (או חלק ממנה) והשלמתם תהא תנאי לקבלת תעודת גמר.

(ט) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה לכל בנין ו\או תוספת בניה משמעותית הוא העברת חיבור החשמל הקיים של הבנין מחיבור עילי לחיבור תת-קרקעי לרבות יצירת תחנת טרנספורמציה (כמפורט בסעיף 16 להלן) וכיו"ב הכל על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין.

(י) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמיתקנים הדרושים כדין לשימוש נכים.

(יא) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

11. חנייה פרטית: (א) תנאי למתן היתר למגרשים חדשים 1 ו-3, הוא הכללת מלוא הפתרון לחנייה בתכנית הבינוי שיש להגישה ע"פ הוראות תכנית זו. היקף החנייה שיכלל בפתרון הנ"ל יגזר במלוא פוטנציאל הבניה במגרש, ע"פ תקן החנייה המתאים.

(ב) תנאי למתן היתר בניה בכל שלב יהיה מסמך המפרט את כמות החנייה באותו שלב (סופית וזמנית) כנגזרת של השטח הבנוי ושטח הבניה המוצע.

(ג) הרשות בידי הועדה המקומית להתנות בהיתר ביצוע חלק ממקומות החנייה בחנייה מבונה ו\או תת קרקעית ע"פ שיקול דעתה.

12. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשרים כאשר השטחים הצבועים בתשרים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום בשטח המיועד לאחוד וחלוקה מחדש והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבתשרים.

(ג) החלוקה תהיה בתחום התכנית המותחם בקו כחול מקוטע בלבד.

(ד) לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים, למדוד את כל שטח החלקות לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלו מחוץ לגבולות התכנית.

16. תחנת טרנספורמציה:
לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בתוך השטח למוסד בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
17. אנטנות סלביזיה ורדיו:
בכל בנין או גוש בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
18. קולטי שמש על הגג:
(א) היה והשטח למוסד יכלול מגורי פנימיות ו\או מטבח וקפיטריה ידרש פתרון של חימום מים חמים באנרגית שמש.
(ב) הצבת הקולטים תהא חלק מתכנון הגג ובכל מקרה ללא דודים שיותקנו במקום סמוי בנפרד.
(ג) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. היסל השבחה:
(א) הועדה המקומית תיגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל השבחה המגיע בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלומים בהתאם להוראות החוק.
20. 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 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.
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנומצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

לשם השלמת תהליך הבטחת שווי תחילת מתוואמת קט

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים
רחוב בן יהודה 34, ירושלים
טל: 224121

חתימת בעלי הקרקע:

מסמכת ל...
למען הסר טענה...
בין השטח המ...
ההוצאה בקיום...
הוכחתו ע"י...
כל זכות אחרת...
ותנימינו קובעת...

עמוסיה מרמז
אדריכל המחוז
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים



מוזיאון ישראל
שד' רופין
ירושלים
טל: 708811

חתימת מגישי התכנית:

א. ספקטור - מ.מ.ג. עמישר
אדריכלים

ספקטור-עמישר, אדריכלים
רחוב דור דור ודורשיו 6, ירושלים
טל: 661671

חתימת המתכנן:

בשרד הפגים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ישור תכנית מס. 3823
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.6.90 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
י"ר המחוזית

הגם ה המקומית לתכנון ולבניה
י"לים
תכנית מס' 3823
החליטה בשיבתח מיום 28.5.90
להנליץ על אשר התכנית הנ"ל
לצגת תוקף לפי התנאים הכללים בודית
ש"ב ראש
הי"ר העיר

1.6.90

תאריך:

ישור אלו