

מחוז ירושלים

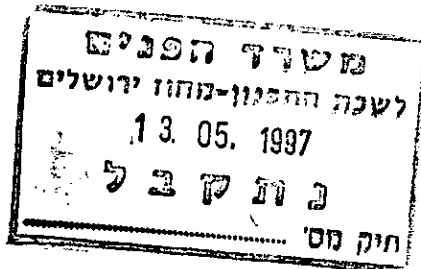
מרחב תכנון מקומי ירושלים

**תוכנית מספר 5419**

שינוי 4/96 לתוכנית מספר 2855

ושינוי 1/96 לתוכנית מספר 1719

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)



1. שם התוכנית:

תוכנית זו תיקרא, תוכנית מספר 5419  
שינוי 4/96 לתוכנית מספר 2855  
ושינוי 1/96 לתוכנית מספר 1719  
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: "התוכנית").

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").  
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: "התשריט").  
וגליון אחד של תוכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: "נספח מס' 1").  
כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ-19,043 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכ' בית וגן, השטח הידוע כשטח בית הספר חורב, רחוב ברוך  
דובדבני

גוש: 30195 חלק מחלקה 157

גוש: 30196 חלק מחלקה 1

מגרש מספר 4 שעל פי תוכנית מספר 1719.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

- א. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי ומשטח לדרך ו/או טיפול נופי לשטח לבנין ציבורי.
- ב. קביעת בינוי להקמת מרכז חינוכי למדע ולאומנויות בהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים לבנין כאמור ל-2000 מ"ר מתוכן 1800 מ"ר שימושים עיקריים.
- ד. קביעת קווי הבנין המירביים להקמת הבנין, כאמור.
- ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- ו. איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: "תוכנית המתאר") לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכניות מס' 1719 ו-2855 וההוראות שבתוכנית מס' 5419 זו.

8. הוראות התוכנית:

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

במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית 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 הוראות תוכנית מס' 1719 לגבי שטח לבנין ציבורי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. כשטח מגרש חדש מס' 1 קיים בית הספר "חורב" לבנות, אולם ספורט ומרכז לפעילות חינוכית ופנימיה.

ותר תוספת של בנין בשטח המגרש שישמש כמרכז חינוכי למדע ולאומנויות.

ב. הבינוי להקמת הבנין כאמור יהא כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המירביים להקמת הבנין החדש יהיו כמפורט להלן:

שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
/	/	
1800	200	2000
1800	200	2000

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

ד. מספר הקומות המירבי יהא שתי קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מספר 1.

ה. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. לא תותר בניה באבן נסורה, שאינה מסותתת.

ו. תנאים למתן היתר בניה:

(1) תיאום עם אגף המים.

(2) הגשת חוות דעת סביבתית ובה תיבדק ההשפעה העתידית של כביש מספר 4 על הבנין המוצע מבחינת מפגעי רעש וכן ההשפעה העתידית של הבנין המוצע על השימושים הסמוכים לו, מבחינת רעש, זיהום אוויר וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

מסקנות חוות הדעת תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכוצענה כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין המוצע.

הוצאות בגין מיגון אקוסטי נוסף, במידה וידרש, יחולו על חשבון היזם.

(3) תיאום עם מפקדת הג"א.

(4) תיאום עם אגף הכיוב.

10 חניה פרטית:

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

11 דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטח הצבוע כתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

ב. השטח הצבוע כתשריט בצבעים ירוק/חול לסרוגין הוא שטח לדרך ו/או עיצוב נוף.

12 הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

13 ביצוע התוכנית:

לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה.

14. חלוקה חדשה:

א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוב. עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו שני עותקים של התוכנית 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 על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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

15. תחנת שנאים:

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

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבניין 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. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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.

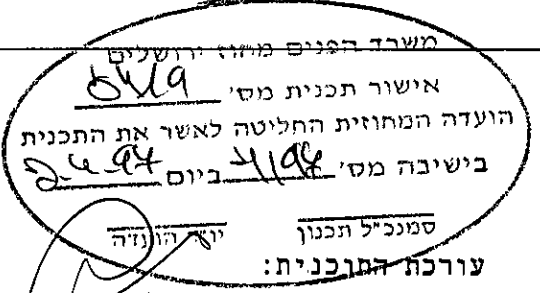
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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


היוזם ובעל הקרקע:



עיריית ירושלים  
ככר ספרא 1 טלפון 02-296666



משרד הנדסה ומיתון ירושלים  
אישור תכנית מס' 549  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 4198 ביום 24.04  
סמנכ"ל תכנון יואב הונדה  
עורכת התוכנית:



גבי גרין, תכנון אדריכלי  
\* פקס/טל' 02-247760 \*  
ירושלים, כורש 14

גבי גרין - תכנון אדריכלי  
ירושלים, רחוב כורש 14 ה'  
טלפון 02-247760 ת.ז. 0944027-2

תאריך: 7.4.97

קובץ: (גבי גרין) מרחב תכנון ירושלים - QTX\GABI\F

מחנן תזמון החבל האדריכלי מס':

א. ספקטור מ. עמיש אדריכלים  
(1998) חברי בנייה

ספקטור אריטור - עמית איכיל  
ירושלים, רחוב גור ופולין 6  
טלפון: 02-5661671