

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4132 א

שנוי מס' 1/93 לתכניות מס' 867 א ו-4132

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4132 א, שנוי מס' 1/93 לתכנית מס' 867 א ושנוי מס' 1/93 לתכנית מס' 4132 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט), ו-2 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(1) גליון אחד של תכנית בינוי וחתכים למגרש חדש מס' 1, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1);

(2) גליון אחד של תכנית קומות למגרש חדש מס' 1, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2);

(3) גליון אחד של חזיתות, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 3);

(4) גליון אחד של תכנית פיתוח, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 4);

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בחשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-35 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, קרית שמואל, רח' ז'בוטינסקי מס' 43, 41, השטחים הידועים כשטח מכון 'ואן-ליר', האקדמיה הלאומית הישראלית למדעים, ו'משכן הנשיא';

גוש 30022 חלק ממגרשים מס' 5, 7 עפ"י תכנית חלוקה לצרכי רישום מס' 257/91;

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

8. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לשטח למתקן הנדסי - תחנת טרנספורמציה.

(ב) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח לבנין ציבורי.

(ג) שינוי הבינוי המאושר בתכנית מס' 4132 להרחבת האקדמיה הלאומית הישראלית למדעים בנושאים הבאים:

(1) קביעת מס' הקומות המירבי ל-2 קומות מעל קומת חניה, בכל אגפי הבנין.

(2) שינוי במפלסי הבינוי והפיתוח.

(3) קביעת מערך החניה, מיקומה ומערך הכניסה והיציאה ממנה.

(ד) קביעת בינוי בהתאם לתכנית הבינוי.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים לשם הרחבת האקדמיה הלאומית למדעים מ-1578 מ"ר ל-3000 מ"ר.

(ו) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרבות קוי בנין חת-קרקעיים.

(ז) ביטול מעבר ציבורי מאושר, בהתאם לקיים בשטח.

(ח) קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות להריסה, ובדבר עצים להעתקה ועצים לעקירה.

(ט) איחוד וחלוקה חדשה.

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' 4132 ו-4887 וההוראות שבתכנית מס' 4132 א4 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבנוי (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: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 4887 א ו-4132 לגבי שטח לבניני ציבור, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) הבינוי המאושר בתכנית מס' 4132 לשם הרחבת האקדמיה הלאומית הישראלית למדעים מבוטל בזאת.

(ב) תותר הרחבת האקדמיה הלאומית הישראלית למדעים בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית, ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.

(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה, כאמור, הם כמפורט בטבלה שלהלן (מ"ר):

סה"כ	שטחים מתחת		שטחים מעל		
	למפלס כניסה		למפלס כניסה		
	חלקי	שמושים	חלקי	שמושים	
	שרות	עקריים	שרות	עקריים	
3000	1118	-	118	1764	בנין ציבורי:

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום תוספת הבניה, כאמור.
- שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1990.

(ד) גובה הבניה המירבי ומפלסי הבינוי השונים יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

למרות האמור לעיל, תותר סטיה של  $\pm 1.0$  מ' בגבהים כאמור, באישור הועדה המקומית.

(ה) הבניה תהא באבן סבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות), אסורה.

(ו) תנאים למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1:

(1) הגשת תכנון מפורט של החניה בשטח מגרש מס' 1 לאישור האגף להסדרי תנועה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע החניה, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה וכחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה.

(2) תיאום עם מפקדת הג"א לגבי פתרון המיגון הנדרש יינתן בשלב התרת הבניה.

(3) הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח הכולל, בין היתר, פירוט נסיעות וגינות, פירוט עצים לשימור/לעקירה וכדומה, הכל כדרישת מח' הגננות בעירית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע פיתוח השטח יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה, בהתאם להנחיות המח' לגננות, ובכפוף למפורט להלן:

כל העצים יינטעו בבורות גדוליהם  $100 \times 100 \times 100$  ס"מ לפחות. העצים שיינטעו יהיו בהתאם לסטנדרטים המפורטים להלן:

כליל החורש: מפוצל למטר גזעים בקוטר 1.5" לפחות;

בוהיניה לבנה או ורודה: עובי הגזע 2" עד לגובה התפצלות 2 מ' מעל לקרקע.

זקרנדיה: גובה התפצלות 2 מ' מעל הקרקע לפחות, עובי גזע 2.5".

שזיף פטרדי: ממיכלים או מהאדמה, עובי הגזע לפחות 1".

קסלב: ממיכלים גדולים, עובי הגזע 1.5"-2", מפוצל לכמה זרועות.

כל שינוי במפורט יחייב תיאום עם מח' הגננות.

מודגש בזאת כי לא ינתן סופס 4 לתוספת הבניה אלא לאחר ביצוע פיתוח השטח בשלימות, לרבות נסיעת העצים הבוגרים כאמור, לשביעת רצון מח' הגננות בעירית ירושלים.

(4) תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בדבר שילוט על

הקירות החיצוניים בבנין בהתאם להוראות חוק עזר  
לירושלים, שילוס, התש"מ-1980.

5 - תיאום עם רשות העתיקות לפני כל בניה/ חפירה  
בשטח.

6) ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין  
לשימושם של נכים.

ז) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים  
ארכיטקטוניים, ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת  
שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבנין, וממגבלת מסי הקומות  
וגובה הבניה המירבי.

ח) בשטח מגרש חדש מסי 3 קיים משכן הנשיא, וחלות על  
שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 867 א לגבי שטח  
לבניני ציבור.

10. שטח למתקן הנדסי השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא  
שטח למתקן הנדסי להקמת תחנת טרנספורמציה, וחלות על שטח  
זה ההוראות הבאות:

- (א) שטח תחנת הטרנספורמציה לא יעלה על 30.4 מ"ר.
- (ב) גובה תחנת הטרנספורמציה לא יעלה על 3.80 מ"ר.
- (ג) תנאי למתן היוזר הוא קבלת אישור מחברת החשמל.
- (ד) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן  
נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- (ה) תותר גישה חופשית לחברת החשמל אל שטח תחנת  
הטרנספורמציה לצורך טיפול ואחזקה שוטפים.

11. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע, הוא שטח  
של חניה פרטית.

(ב) 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.

(ג) החניה תהיה בחלקה תת-קרקעית ובחלקה חניה עילית  
קיימת, בהתאם למסומן בנספח מסי 1.

(ד) ראה סעיף 9(ו)1 לעיל.

12. גדר ומדרגות

להריסה: הגדר והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות  
להריסה ותיהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל  
תחילת בניה בשטח.

13. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. 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 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 ידם לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

15. אנטנות

סלויזיה ורדין: בשטח מגרש חדש מס' 1 תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית, וכן של כל צלחת תקשורת המיועדים להקמה בשטח התכנית, ייקבעו בהיתר הבניה.

16. היטל השבחה: (א) הוועדה 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.

17. 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יחזיקו עבודות הוטות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לזקוק על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל בזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה יינתן כחב התחייבות להבחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תבאי מתבאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

התחייבות זו ניתנת לטובת עיריית ירושלים, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות ההכנה והמסכום. כל זכות ליוזם התכנית או לכל מינו בה כדי להקנות התכנית כל עוד לא הוקמה התכנית והתקום עמנו הסכם מתאים לגינה ואין התחייבות זו אלא בעקבות התכנית כל בעל זכות בשטח הנ"ל ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ונפיי כל זמן. לטען הסר ספק הוצגה בזה כי אם נטשה או יישמה על ידיו הסכם בגין היתר המגולל בהתקנה, אין התחייבותו על התכנית הכרה או הוצאה בעקבות הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לגבול גובה המינה נ"ל. כל שוכס מאתנו על פיו תגוייה כלשהו בשטח הנ"ל או על זכות אחרת העומדת לנו תהיה חסר. התחייבות זו נכונה שכן התחייבתו ניתנת או הוקמה על ידי מינהל הנקרקעין ישראל מחוז ירושלים

התחייבות:

עמוס המרמו  
אדריכל המחוז  
מ.מ.נ. - מחוז ירושלים

1994-07-19

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן-יהודה 34 ירושלים 94583, טל' 254121

האקדמיה הלאומית הישראלית למדעים

מגישת: 4949 - ירושלים 91040

האקדמיה הלאומית הישראלית למדעים תי"ד 4040 ירושלים 91040 טל' 838211

המתכנן:

ד. רזניק אדריכלים, רח' ברקיס 4 ירושלים 91002, טל' 255540  
ד. רוניק • אדריכלים  
רח' נרקיס 4, ת.ד. 346  
ירושלים 91001

ש. פובזנר אדריכלים, רח' בן-עזרא 51 תל-אביב, טל' 5247389 (03)  
תאריך: יולי 1994

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והמיה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס. 4122 א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8-2-94 להפקיד את התכנית.  
י"ר הועדה המחוזית