



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3619

שנוי מס' 31/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושנוי מס' 3/86 לתכנית מס' 2969

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא, תכנית מס' 3619 שנוי מס' 31/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 3/86 לתכנית מס' 2969 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוץ בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו- 2 גליונות של תכניות בנוי ופתוח כמפורט להלן:  
(א) גליון אחד של תכנית בנוי ופתוח למגרש מס' 1 הערוץ בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1) למוסד כולל תת' "זוועהיל".  
(ב) גליון אחד של תכנית בנוי ופתוח למגרש מס' 2 הערוץ בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2) לבית חינוך "נוות ישראל".  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
8 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכונת נחלת שמעון, רח' שמואל הנביא פנת רח' משה זקס מס' 2. גוש 30090 חלקי חלקות 67, 68, 105/8, 105/9, 69, 68, 105/11, 4. הכל י"עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:  
(א) קביעת בנוי למוסד כולל תת' "זוועהיל" ולבית חינוך "נוות ישראל" בהתאם לנספחי הבנוי.  
(ב) שנוי מספר הקומות המותר מ - 3 קומות ל - 4 קומות.  
(ג) קניעת קווי בנין.  
(ד) הרחבת דרך.  
(ה) חלוקה חדשה.
7. כתיפות 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' 2969 וההוראות שבתכנית מס' 3619 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 נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח למוסד:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו תום כהה הוא שטח למוסד.
- (ב) על שטח זה יוקם מוסד כולל תת' "זוועהיל" ובית חינוך "נווה ישראל". הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1, 2.
- (ג) אחוזי הבניה במגרש מס' 1 הם 122% ובמגרש מס' 2 186%. כשטחי הבניה במגרש חדש מס' 1 הם 4574 מ"ר והם כוללים את כל שטחי הבניה למעט מקלט תקני וחניה תת קרקעית. סה"כ שטחי הבניה במגרש חדש מס' 2 הם 7043 מ"ר והם כוללים את כל שטחי הבניה למעט מקלט תקני וחניה תת קרקעית.
- (ד) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ולבניה תת קרקעית בהתאם למסומן בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (ה) תנאי מתנאי היתר הבניה הוא הגשת תכנון מפורט של כביש הגישה לאישור אגף הדרכים וכן בצוע הכביש בפקוח אגף הדרכים.
- (ו) לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או הקמת בנין אלא בכפוף לכך שמגיש התכנית, בעלי ההיתר וקבלן העבודות יהיו אחראים לסלוק עודפי האדמה ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך ע"י הרשות המוסמכת ותנתן על כך ערבות כספית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- (ז) תנאי מתנאי קבלת היתר הבניה הוא אישור היתר הבניה ע"י אגף איכות הסביבה בעיריית ירושלים בכל הקשור לאמצעים למניעת מטרדים מכביש מס' 1 בכפוף לתנאים הבאים:
- חזיתות הבניין ופרטי החלונות יתוכננו כך שיבטיחו מפלט רעש מקסימום בתוך הכיתות של 50 DBA (L10) כאשר נלקח בחשבון נפחי התנועה של כביש מס' 1 המתוכנן. לצורך זה יש להתקין מערכת אוורור מאולץ שתספק אוורור בכמות מספקת לכיתה בזמן הלימודים כאשר החלונות סגורים.
- חלונות מוסדות החינוך הקבועים בחזיתות הפונות לכביש מס' 1 יבוצעו כחלונות לפתיחה עם צירים עם זכוכית 6 מ"מ עובי.
- (ח) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת תכנון העתקת קו הניקוז העובר במגרש מס' 1 לאגף הביוב. הוצאות ביצוע ההעתקה ידונו לקראת קבלת היתר הבניה.
- (ט) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- (י) הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד

ושלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין. (יא) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים על הרקע הוא שטח עם זכות מעבר במגרש מס' 2 לטובת מגרש מס' 1 ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.

(יב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"מ - 1980.

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.  
(ב) החניה במגרשים מס' 1 ו- 2 תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספחים מס' 1 ו- 2.  
(ג) בכניסה לחניון לא תותר בנית קיר משותף בין שני המוסדות לאורך של 6.0 מ' לפחות ממדוכה קיימת.

10. חניה פרטית:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

11. שטח עתיקות:

תוואי הדרכים, רוחבן, והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

12. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.  
(ב) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.  
(ג) ראה סעיף 9 (ה).

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנין תשכ"ה-1965.

13. הפקעה:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. בצוע התכנית:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימון 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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.  
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

15. חלוקה חדשה:

לא חותר תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בנקשה להיתר בניה.

16. תחנת טרנספורמציה:

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

19. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היטל לבניה במקרקעין ולא תנתן הקלה ולא יותר שמוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית:

בעלי זכויות 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 אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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 בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא אחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

21. תוקף תכנית הבנוי:

תוקפה של התכנית היא 5 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה במדה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3619 זו.

לפי החלטות עקרונית להכניח בתנאי שוו תהיה מתואמת  
שויות התכנון המוסמכות.

חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות  
ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר במסגרת התכנית כל עוד לא  
הוקמה מערכת מקדמה להשגת המטרה הנדרשת, והיא חתימתו זו  
באה במקום הסמכות להחליט על כל מה שצריך לעשות, 88/58  
מוסמכת, 224, 211, 02

למען הטור טפן מותר היה כי אם יצא לאור או ייפסק על דינו הסכם  
בגין השטח המלוי בנכס זה, או ייפסק על התכנית הכרה או  
הודאה בקיום זמנים כאמור ועל ידיה על המטרה לבטל בגלל  
הפרתו ע"י מי שולט במתחם על ידי תחילת כלימה, כנסת, ו/או על  
כל זכות אחרת העומדת לנו טפן הסכם כאמור ונפיי כל דין, שכן  
חתימתו ניתנת אך ורק כנקודת מבט חנונית.

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

מאריך 25.3.88

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת מגישי התכנית:

מוסדות זרועהיל

רח' האדמור מזרועהיל ת.ד. 5088 ירושלים 91 050  
טל: 02 - 285 464

הרב נסים זאב - נוות ישראל

רח' חיים עוזר 42 ת.ד. 6688 ירושלים 95 186  
טל: 02 - 234 948

בינה - חינוך ונהול בע"מ

"בינת" בע"מ, יצחק בלט אדריכל  
רח' יחזקאל 44 ירושלים 95 351  
טל: 02 - 824 627

"ח. פופר מ. ברק", אדריכלים  
רח' קפלן 5 תל-אביב 64 734  
טל: 03 - 218 357

חתימת המתכננים:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965  
אשור תכנית  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
תאריך: 02 AUG 1988  
החליטה בשיבתה מיום 3619  
לאשר תכנית זו שמספרה  
יו"ר הועדה  
סמנכ"ל הפנים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
תכנית מס' 3619  
החליטה בשיבתה מיום 25.1.88  
להעביר על אשור התכנית הנ"ל להפקדה  
לשם התנאים הכלולים בדו"ח  
יושב ראש  
מהנדס העיר

הנוו פופר - משה ברק  
אדריכלים ותכננים ערים

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965  
הפקדת תכנית  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
תאריך: 15.9.88  
החליטה בשיבתה מיום 3619  
להפקיד תכנית זו שמספרה  
יו"ר הועדה  
סמנכ"ל הפנים

24.11.88