

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 56 ה'

שינוי מס' 38/96 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 56 א', 56 ב', 56 ג', 56 ד'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 56 ה', שינוי מס' 1/96 לתכניות מס' 56 א', 56 ב', 56 ג', 56 ד' ושינוי מס' 38/96 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
3 נספחים של תכניות בינוי מנחים הערוכים בק.מ. 1:250 כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי להקמת מרכז לימודי להורות השואה (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של תכנית בינוי להקמת בנין ארכיון (להלן: נספח מס' 2).
(ג) גליון אחד של תכנית בינוי להקמת מרכז אנרגיה (להלן: נספח מס' 3).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

179 דונם.

5. מיקום התכנית:

ירושלים, הר הזיכרון - יד ושם.

גוש 30348

חלקות 2, 7

חלק מחלקות 1, 4

גוש 30349

וחלקות 3, 4

שטח בין קואורדינטות אורך 166900 ל- 166800

ובין קואורדינטות רוחב 131400 ל- 131350

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח משטח פרטי פתוח לשטח לבנין ציבורי.
- (ב) קביעת בינוי להקמת בנין נוסף בשטח מתחם "יד ושם" שישמש כמרכז ללימודי השואה, הכל בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) שינוי מיקום בנין הארכיב וחדרי עיון שאושרו בתכנית מס' 56 ג' 561 ד' והעתקתו צפונה, הכל בהתאם לנספח בינוי.
- (ד) קביעת בניי להקמת מרכז אנרגיה, חדרי חשמל וטרנספורמציה, משק ותחזוקה, בהתאם לנספח בניי.
- (ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ו) קביעת שטחי הבניה המירביים כמפורט להלן:
- בנין ביה"ס ללימודי השואה 4,000 מ"ר מתוכם 3,200 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- בנין הארכיב 3,800 מ"ר מתוכם 3,200 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- מרכז האנרגיה, חדר חשמל ותחנת טרנספורמציה ובניי משק ותחזוקה בשטח כולל של 850 מ"ר.
- (ז) קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי.
- (ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 56 א', 56 ב', 56 ג', 56 ד' וההוראות שבתכנית מס' 56 ה' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה 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 אדום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 56 א' ו- 56 ב', לגבי שטח לבנין ציבורי, וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר הקמת בנין חדש בשטח "יד ושם" שימש כמרכז ללימודי השואה.

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

(ב) תותר הזזת הבנין המאושר בתכניות מס' 56 ג' ו- 56 ד' כבנין

הארכיב וחדרי העיון, צפונה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1

ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תותר הקמת מרכז למערכות אנרגיה ומרכז משק, בהתאם

למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט

בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ד) תותר הקמת בנין טרנספורמציה וסמוך לבנין הקיים כמפורט

בנספח מס' 1.

(ה) מס' הקומות המירבי יהיה כמפורט להלן:

בנין ביה"ס ללימודי השואה - 3 קומות.

בנין הארכיון - 3 קומות.

גובה הבנין הבנין המירבי יהיה כמפורט בנספח מס' 1.

תותר טטיה של עד 1.0 מ' מהגבהים, כאמור, לעת מתן היתר

בניה.

(ו) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

בנין ביה"ס ללימודי השואה:

סה"כ במ"ר	חלקי שרות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
4,000	800	3,200	שטחים ממעל למפלס ה - 0.00
4,000	800	3,200	סה"כ

בנין הארכיון:

סה"כ במ"ר	חלקי שרות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
2,600	400	2,200	שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
1,200	200	1,000	שטחים ממעל למפלס ה - 0.00
3,800	600	3,200	סה"כ

מרכז מערכות אנרגיה, ת. חשמל ראשי/טרנספורמציה ומשק:

סה"כ במ"ר	חלקי שרות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
850	850	-	שטחים מעל מפלס ה - $0.00 \pm$
850	850		סה"כ

הערות לטבלאות:

- * שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלאות שלהלן כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניה.
 - * שטחי בניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב 1992.
 - (ז) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 - הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
 - (ח) מודגש בזאת כי לעת מתן היתר הבניה ישמרו המבטים אל הנוף מהכיכרות המוצעות מצד מזרח ומצד מערב לבנין ביה"ס ללימודי השואה.
 - (ט) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
 - (י) תנאים למתן היתר בניה:
1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח לאישור אגף הגננות, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - בתכנון המפורט, כאמור, ישולבו עצים הקיימים בשטח ותמנע ככל האפשר פגיעה בהם, ינטעו עצים לאורך הדרכים ותותקן מערכת השקיה.

- ביצוע הפיתוח בפועל יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, ולא ינתן טופס 4 לבנין/לבנינים אלא לאחר השלמת הפתוח, להנחת דעת אגף הגנות.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
3. תאום עם רשות העתיקות.
- במידה שיתגלו עתיקות תוך כדי בניה יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות ולהודיע לרשות העתיקות באופן מדי.
4. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה. ראה סעיף 11 (ג) להלן.
5. תאום עם אגף הביוב בדבר התחברות הבנינים המוצעים למערכת הביוב העירונית הקיימת.
6. תיאום עם האגף לאיכות הסביבה, בין היתר בנושאים הבאים:

- הגשת פתרון לעיצוב ולשיקום המדרון הגובל עם שטח התכנית מצפון והכולל ביצוע מסלעות ייעור ונטיעת צמחיה.
 - להבטחת ביצוע שיקום ושמור המדרון כאמור, תופקד ערבות כספית ע"י מגישי התכנית כתנאי למתן היתר בניה שתשוחזר עם השלמת הפיתוח להנחת דעת האגף לאיכות הסביבה.
 - הגשת פתרון למקום המערכות המכניות בבנינים.
 - הגשת תכנון מפורט של מרכז מערכת האנרגיה המוצע, לאישור האגף לאיכות הסביבה.
7. היתר הבניה הראשון בשטח יכלול הקמת קירות תמך ומסלעות בגבול הצפוני של השטח, למניעת דרדור פסולת עפר ופגיעה ביער ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.
9. ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
- (יא) גגות הבנינים יטופלו כחזית חמישית בהתאם להנחיות מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה, הוא שטח פתוח פרטי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 56 ב' לגבי שטח פרטי פתוח.

10. שטח פתוח פרטי:

11. יער נטע אדם קיים: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ליער נטע אדם קיים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בת.מ. 22 לגבי יער נטע אדם קיים.

12. חניה פרטית: (א) השטח המסומן המסומן בתשריט בקו חום 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 לבנינים שיוקמו בשטח.
- (ג) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת פתרון חניה במסגרת איזון חניה כללי של האתר, הן עבור רכב פרטי והן עבור אוטובוסים.

13. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) הדרכים המסומנות בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע הם שטחים של דרכי יער קיימות.

(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחי דרכים פרטיות.

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

15. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

16. 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.

17. תשתית: מגישי התכנית 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים
והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עירית
ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק
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 להעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות
להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

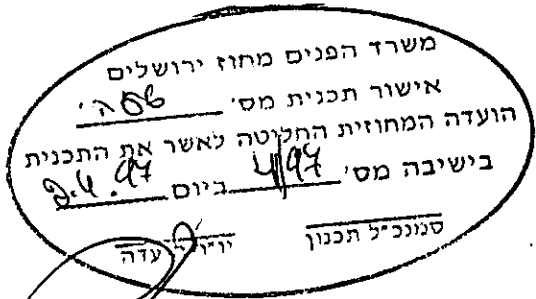
בעלי הקרקע ומגישי התכנית: יד ושם, רשות הזכרון לשואה ולגבורה.
הר הזכרון, ת.ד. 777, ירושלים 91034



גוגנהיים / בלוח - אדריכלים ומתכנני ערים
דוד גוגנהיים - אדריכל
רח' עמק רפאים 10, ירושלים 93105
טלפון: 02-5610103, פקס: 02-5664926
ת.ז. 0047839-6

המתכנן:

חתימה ל. ז. ז. ז.
0047839-6



דצמבר 1996