

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 1505 ה'

שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 2673

השינוי מס' 1/92 לתכניות מס' 1505 א', 1505 ב', 1505 ג', 1505 ד'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 1505 ה' שינוי מס' 1/92 לתכניות מס' 1505 א', 1505 ב', 1505 ג', 1505 ד' ושינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 2673. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:500. (להלן: נספח מס' 1).

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

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 42 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית וגן השטח הידוע כשטח "בית הספר הגבוה לטכנולוגיה" גוש: 30340 חלקי חלקות: 19, 14, 11, 8 גוש: 30341 חלקות: 174, 179, 176, 175 חלקי חלקות: 173, 172, 170, 169 גוש: 30196 חלק מחלקה: 1

שטח בין קואורדינטות אורך 168275 ו- 167900 ובין קואורדינטות רוחב 130525 ו- 130175.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך.

ב. קביעת בינוי להקמת בניינים חדשים ולתוספות בניה לבניינים קיימים בשטח הידוע כ"בית הספר הגבוה לטכנולוגיה". בהתאם לנספח מס' 1.

ג. קביעת מס' הקומות המירבי. שטחי הבניה המירביים, גבהי הבניה המירביים והשימושים המותרים בשטח.

ד. קביעת הוראות בינוי ופתוח מנחים ומחייבים ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

ה. ביטול קו בנין מאושר וקביעת קווי בנין חדשים להקמת בניינים חדשים בשטח. לתוספות בניה לבניינים קיימים ולבניה תת קרקעית.

ו. קביעת שטחים עם זכות מעבר לציבור.

ז. קביעת שטחים לחניה.

ח. הרחבת דרך מאושרת.

ט. קביעת הוראות בגין מבנים להעתקה.

י. 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 וההוראות שבתכנית מס' 1505 א-ד ותכנית מס' 2673 וההוראות שבתכנית מס' 1505 ה' זו.

8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב. הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט. באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח למוסד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. על שטח זה קיים "בית הספר הגבוה לטכנולוגיה".

ב. תותר הקמת בניינים חדשים ותוספת בניה לבניינים הקיימים בשטח בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ג. השימושים המותרים בשטח יהיו כמפורט בטבלה שלהלן.

ד. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

- קו בנין להקמת בנין חדש בשטח יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

- קו בנין לתוספת בניה לבנין קיים יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

- קו בנין תת קרקעי חדש יהיה כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.

ה. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן. שטחי הבניה כאמור כוללים את כל השטחים שבחחוס מעטפת הבנינים.

ו. לא תותר העברת שטחי בניה מבנין לבנין.

ז. מס' הקומות וגובה הבניה המירבי יהיו בהתאם למצוין בנספח מס' 1. תותר סטיה של ± 1.0 במפלסי הבינוי והפיתוח המפורטים בנספח מס' 1 לעת מתן היתרי הבניה.

ח. הבינוי בשטח זה יהיה בהתאם לעקרונות המותווים בנספח מס' 1 ובהתאם לעקרונות הבאים:

- ישמר ציר הולכי הרגל במרכז הקמפוס.
- תשמר ההפרדה בין ציר הולכי הרגל לתנועת כלי רכב.
- ישמר המבנה הגושי של הבינוי.
- תשמר החלוקה הפונקציונלית של הקמפוס. לא ימוקמו פונקציות אקדמיות באיזור המעונות.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות מיגון בשטח התכנית בהתאם לתקנות הג"א.
2. תיאום עם חברת חשמל בדבר הקמת חדרי שנאים בשטח התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט, כאמור, יכלול את האלמנטים הבאים:

- תכנון מפורט של הטיפול הנופי לאורך הדרכים הציבורית והפרטיות שבשטח התכנית.
- תכנון אמצעים (לרבות קירות תמך), למניעת שפכי עפר לואדי.
- תכנון גינון ונטיעות.
- פירוט אלמנטים ארכיטקטוניים כגון: ריצוף, ריהוט רחוב וכד'.

ביצוע התכנון המפורט. כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר/י הבניה בשטח.

לא ינתן טופס 4 עד להשלמת ביצוע פיתוח השטח. לשכיעות המחלקה לשיפור פני העיר.

4. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.

5. תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים בדבר שיטת פינוי האשפה משטח התכנית.

6. תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בדבר טיפול אקוסטי שיש לנקוט, במידת הצורך, בחזית הבנין המתוכנן הפונה לכביש בייט ו/או התקנת חלונות בעלי בידוד אקוסטי משופר כדי ליצור תנאים אקוסטיים סבירים בתוך הפנימיה/כיתות לימוד.

7. הגשת תכנון מפורט של מערך החניה והסדרי הכניסה והיציאה של תנועת כלי הרכב בשטח התכנית לאישור האגף להסדרי תנועה.

8. ביצוע הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר הטיית קו ביוב קיים מעבר לבינוי המוצע. הטיית קו הביוב כאמור, תהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר אמצעים לשבירת לחץ ובדבר תכנון בריכת איגום בשטח המוסד. ביצוע דרישות מחלקת המים יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

11. ביצוע כל הוראות היחידות השונות המפורטות להלן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וכתנאי למתן טופס 4.

12. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים על רקע כתום הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ללא הגבלת זמן ושימוש ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

י. כל תביעה נגד עיריית ירושלים או ועדות התכנון בגין השטחים שנמצאים בתחום הקו הכחול תשופה ע"י מגישי התכנית.

י.ב. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

1. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
2. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
3. יותר שילוב חומרי בניה שונים בחזיתות באישור הועדה המקומית.

יא. טבלת שטחי בניה מירביים ושימושים מותרים בשטח התכנית

מספר בנין	שם הבנין	בניה חדשה			בניה קיימת			שימושים	הערות
		סה"כ שטח בנייה חדש במ"ר	% שטחי בנייה לשטחי שרות *	% שטחי בנייה בשימוש עיקרי *	סה"כ שטח בנייה קיים במ"ר	% שטחי בנייה לשטחי שרות *	% שטחי בנייה בשימוש עיקרי *		
א	בית מדרש (בית קנדה)	2550	10%	90%	2300	15%	85%	בית כנסת. אולם לימוד. משרדים כיתות. ספריה	
ב	בנין מחקר ובית מלאכה	800	30%	70%	-	-	-	משרדים. בית מלאכה. לאחזקה מחסנים חדרים טכניים	
ג	בנין מחקר	1400	-	-	1400	15%	85%	משרדים	משמש למעונות סטודנטים ומשרדים באופן זמני
ד	שרותים	80	15%	85%	-	-	-	מלתחות. מחסן. שרותים טכניים ושימושים כלליים	
ה	תחנת טרנספורמציה	65	100%	-	25	100%	-	ח. טרנספורמטור ו/או תקשורת	בכפוף לאמור בסעיף 17 להלן
ו	בנין "וויילר" ב. לימודים	2850	5%	95%	2250	20%	80%	כיתות לימוד. מעבדות. מחסנים משרדים. ספריה שרותים טכניים	הגדלה ע"י תוספת קומה בקונטור הבנין בלבד
ז	בנין "סמסון" ב. לימודים	2050	5%	95%	1900	20%	80%	כיתות לימוד מעבדות. משרדים מחסנים. ח. אוכל שרותים טכניים	הגדלה ע"י השלמות בקונטור הבנין בלבד
ח	בנין לימודים	5500	10%	90%	-	-	-	כיתות לימוד מעבדות. משרדים מחסנים. מטבח	
ט	בנין כניסה	2300	10%	90%	-	-	-	כניסות ראשיות משרדים. מחסני ספריה. ארכיון מתקנים טכניים	

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

10. ח נ י ה:

(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה.

(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) תותר בנית חניונים תת קרקעיים באישור הועדה המקומית.

(ד) החניות המתוכננות בתחום השטח עם זכות מעבר לציבור כמצוין בסעיף 9 (ט) 12 לעיל תשמשה את הציבור הרחב ללא מגבלת זמן.

(ה) תותר הצבת מחסום בכניסות לקמפוס בתיאום עם אגף התנועה. ובאישורו ובתנאי שהחניות המיועדות לשימוש הציבור הרחב לא תחסמנה.

(ו) ביצוע מקומות החניה יהא בכפוף לאמור בסעיף 9 (ט) 7 לעיל.

11. מבנה להעתקה:

א. המגורונים המותחמים בתשריט בקו ירוק מיועדים להעתקה ויועתקו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בנין שיבנה במקום הצבתם. המגורונים שיועתקו לא ימוקמו מחדש בשטח התכנית.

ב. לא ינתנו התרי בניה במקום המגורונים המיועדים להעתקה עד לאחר תום תוקפה של תמ"א 33.

תואי הדרכים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח מס' 1.

12. ד ר כ י ס:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

ג. לעת מתן היתר הבניה הראשון בתחום גבולות התכנית, יחויב מגיש התכנית בביצוע מסלול אחד מ"כביש הטבעת" שיחבר את הכניסה המערבית לקמפוס עם הכביש הקיים, או לחילופין יחויב מגיש התכנית בהיטל כביש ומדרכה ואגרת תיעול כחוק. הכל לפי דרישת מחלקת הדרכים, בתאום עמה.

אם עד מועד הגשת הבקשה להיתר בניה ראשון העירייה ביצעה את כביש הטבעת כי אז יחויב מגיש התכנית בהיטל כביש ומדרכה ואגרת תיעול כחוק.

ד. בהיתר הבניה הראשון שיוצא בשטח התכנית תכלל הוראה בדבר סגירת הכניסה הקיימת מרח' הועד הלאומי.

ה. ביצוע הדרכים בתחום מגרש 1 יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בתאום ופקוח אגף הדרכים.

13. ע ת י ק ו ת: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

14. בצוע בתכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. 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 ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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

17. תחנת טרנספורמציה: (א) בבנינים בסימון ה-ו יב' תותרנה תחנות טרנספורמציה עיליות.

(ב) לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית נוספת בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

(ג) שינוי מיקום תחנת טרנספורמציה יהיה באישור חברת חשמל וועדה מקומית.

18. אנטנות

סלויזיה ורדיו: ככל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

19. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. היטל השכחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

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

21. ת ש ת י ת: 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 מרכזית 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 מתאים. אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו כלכד. כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות הו מים. הו ביוב. קו חשמל. כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תמיה כדואמה עם רישויות והגיון הנוכחיות. ההימחנן יהיה לערבי הטון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוש התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינתו, ואין תחייבתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהגה ועפ"י כל דין. למען הפר ספק מועהר בזה כי אם נעשה או נעשה על דינו הסכם בגין השטח הכ"ב, אין זה יגרום אף על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלן בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תחייבתנו זו ור"ה תקורות נכס תכנונית. תאריך: 28.11.1993 מחוז ירושלים

עמוס המרמן
אדריכל המחוז
מ.מ.י. - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים
מיקוד: 94230

חתימת מגישי התכנית:

בית הספר הגבוה לטכנולוגיה
רח' הועד הלאומי 11, בית וגן ירושלים
מיקוד: 93721

חתימת המתכנן:

ינא ווייס אדריכלים ומתכנני ערים - ווייס
רח' קרן היסוד 25 ירושלים
מיקוד: 94188



751111 : טל

234471 : טל

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1505
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.5.94 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך 23.11.93
משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 1505
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.6.93 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית