

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר:	מק/4298 א'
-------------	------------

שינוי מספר	1/02	לתכנית	4298
------------	------	--------	------

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר מק/4298 א', שינוי מספר 1/02 לתכנית מספר 4298. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:500 (להלן: התשריט)

ו - 3 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

א. גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1),

ב. גיליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח מנחה לתוספת הבניה לבניין האקדמיה למוסיקה, הערוך בקנ"מ 1:250.

(להלן: נספח מס' 2),

ג. גיליון אחד של תוכנית תנועה וחניה הערוך בקנ"מ 1:500.

(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:

שטח התכנית במ"ר:	כ-35.5 דונם
------------------	-------------

5. מקום התכנית:
ירושלים,

שכונה:	ירושלים
רחוב:	גבעת רם, השטח הידוע כשטח האקדמיה למוסיקה ולמחול ע"ש רובין. שטח ממזרח לכביש מס' 4, מדרום לביה"ס התיכון שליד האוניברסיטה ומצפון לבית הספר אורט.

חלקות הנחתכות בשלמותן:

גוש	30167	חלקה	43
-----	-------	------	----

חלקות הנחתכות בחלקן:

	30147	חלקה	24
			25
			26
			27
			56
			67
			69
			70
	30167		1
			2
			3
			42
			53

קואורדינטות:			
אורך:	בין	218470	לבין 218800
רוחב:	בין	631580	לבין 631930

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי קוי בניין מאושרים וקביעת קווי בניין חדשים.
- ב. שינוי הבינוי המאושר לתוספת הבניה לבניין האקדמיה למוסיקה, ע"פ תוכנית מס' 4298, וקביעת בינוי חדש בהתאם לנספחי הבינוי.
- ג. הגדלת מספר הקומות המירבי לתוספת הבניה לבניין האקדמיה למוסיקה מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
- ד. שינוי בשטחי הבניה המאושרים לכל בניין שעפ"י תוכנית מס' 4298, מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המותרים בשטח התכנית.
- ה. שינוי בתואי דרך השירות ובשטח החניה העילית לאורכה.
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, (להלן: **תכנית המתאר**) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 4298 וההוראות שבתכנית מספר מק/4298 א' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח לבנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 4298 לגבי שטח לבנייני ציבור, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. בשינוי לקווי הבניין המאושרים לתוספת בנייה לבניין האקדמיה למוסיקה שעפ"י תוכנית מס' 4298, יהיו קווי הבניין המירביים, כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור עם סימון X – מבוטלים בזאת.

קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור מאושרים בתוכנית מס' 4298 ונשארים בעינם.

ב. תוספת הבנייה לבניין האקדמיה למוסיקה שעפ"י תוכנית מס' 4298 מבוטלת בזאת. במקומה תותר תוספת בנייה לבניין זה, כמפורט בנספחים מס' 1-3.

ג. מספר הקומות המירבי לתוספת הבנייה לבניין האקדמיה למוסיקה יהא 4 קומות. גובה הבנייה המירבי יהא כמצוין בנספחים מס' 1 ו-2.

ד. מפלס הגג של האגף החדש המוצע לבניין האקדמיה למוסיקה בתוכנית זו יהא בהמשך למפלס קיים של הבניין הקיים. הוראה זו הינה הוראה ארכיטקטונית מחייבת. כל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת.

מעקה הגג של האגף המוצע כאמור יבוצע מחומר קל ולא מאבן.

ה. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבנייה המירבי וקווי הבניין המירביים לאגף החדש המוצע לבניין האקדמיה למוסיקה.

נספח מס' 2 הינו נספח מנחה בלבד. הפרטים בו יקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה.

ו. בשינוי לשטחי הבנייה המאושרים בתכנית מס' 4298 יהיו שטחי הבנייה המירביים כמפורט בטבלה שלהלן:

המבנה				שטחים מעל פני מפלס			שטחים מתחת למפלס		
				קרקע (כמסומן בחתך)			קרקע סופי (כמסומן בחתך)		
				(במ"ר)			(במ"ר)		
				שימושים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ	שימושים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ
תוספת לבניין האקדמיה				2,480	800	3,280	400	440	840
אולם מופעים				2,650	900	3,550		430	430
קונסרבטוריון ובי"ס תיכון כולל אולם ספורט				7,900	3,100	11,000		1,480	1,480
מעונות				2,170	1,200	3,370		550	550
סה"כ				15,200	6,000	21,200	400	2,900	3,300
									24,500

- מודגש בזאת כי סה"כ שטחי הבנייה המירביים, (שטחים עיקריים, שטחי שירות וסה"כ כללי) המפורטים לעיל זהים לשטחי הבנייה המירביים המאושרים בתוכנית מס' 4298.
- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.
- שטחי הבנייה המירביים אינם כוללים את הבניין הקיים ששטחו 4,650 מ"ר, כמאושר בתוכנית מס' 4298.
- למרות האמור בסעיף קטן (ב') לעיל ניתן יהיה לשנות, באישור הוועדה המקומית, את שטחי הבנייה המירביים לכל בניין ובניין, ובתנאי שסה"כ שטחי הבנייה המירביים במגרש מס' 1 לא ישתנו.

ז. בשינוי לתוכנית מס' 4298, יהא מערך החניה העילית. כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 3 ובכפוף למפורט בסעיף 11 א' להלן.

ח. השטח המסומן בנספח מס' 1 בקווים מקוטעים מקבילים הוא שטח עבור תעלה להנחת כבלי מתח עליון של חברת החשמל. רוחב התעלה לא קטן מ-3 מטר ועומקה ישתנה ויהא בין 2.5 מ' ל-3 מ'. בכל עבודות הפיתוח שיבוצעו בשטח זה יובטח תוואי התעלה כאמור, בתיאום ובפיקוח חברת החשמל.

ט. בשינוי לתכנית מס' 4298, תהא הרמפה שתקשר בין הדרך הציבורית שבתוכנית לבין מכללת אורט, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-3. בשטח הרמפה יובטח מעבר חופשי לרכב אל המכללה וממנה. הרמפה תבוצע על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובכפוף למפורט בסעיף יא (4) להלן.

י. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זכות מעבר לציבור וחלות על שטח זה הוראות תוכנית מס' 4298 לגבי שטח עם זכות מעבר לציבור.

יא. תנאים למתן היתר בנייה:

(1) ראה סעיף 9 ג. שבהוראות תוכנית מס' 4298.

(2) ראה סעיפים 14 ו-15 שבהוראות תוכנית מס' 4298.

(3) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט על הדרך הציבורית שבתחום התוכנית, של שטחי החנייה העיליים שבתחום הדרך הציבורית ובתחום מגרש מס' 1, ושל הרמפה המקשרת בין הדרך הציבורית שבתוכנית למכללת אורט כאמור בסעיף ט' לעיל, וקבלת אישור מחלקת דרכים, המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לתוספת הבנייה המוצעת לבניין האקדמיה למוסיקה אלא לאחר השלמת ביצוע הדרך הציבורית ושטחי החנייה שבתחומה, וביצוע הסדרי תנועה והשלמת הרמפה כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.

ראה סעיף קטן (5) להלן וסעיף 11 להלן.

(4) תנאי למתן היתר בנייה לתוספת הבנייה לבניין האקדמיה למוסיקה הוא חתימת מגישי התכנית על כתב התחייבות להבטחת ביצוע המפורט בסעיף קטן ט. לעיל.

(5) תנאי למתן היתר בנייה לתוספת הבנייה לבניין האקדמיה למוסיקה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטחים שבתחום התכנית לרבות שטחי הדרכים הציבוריות שטח הטיפול הנופי, ושטחי החניה העילית לאישור אגף שיפור פני העיר על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, פירוט לגבי גינון ונטיעות, גדרות וקירות תמך, חומרי בנייה, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תכנון מהלך מדרגות חדש בין הדרך הציבורית שבתוכנית לבין הגשר שמעל כביש מס' 4, וכדומה. הכל פי דרישת האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים. לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר לבניין האקדמיה למוסיקה, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת עיריית ירושלים.

(6) תנאי למתן היתר בנייה להקמת תוספת הבנייה לבניין האקדמיה למוסיקה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר המיתוג שבתכנית, בדבר חיבור בניין האקדמיה למוסיקה לרשת החשמל, בדבר העתקת תשתיות חשמל קיימות, במידת הצורך, ובדבר הבטחת ביצוע המפורט בסעיף קטן ח' לעיל.

(7) תנאי למתן היתר בנייה להקמת תוספת הבנייה לבניין האקדמיה למוסיקה הוא הגשת תכנון מפורט לחיבור הבניין לרשת הביוב והניקוז העירונית לאישור מחלקת הביוב והניקוז ע"י מגישי התוכנית. ביצוע בפועל של התכנון מפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

(8) תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי הכבאות וההצלה של עיריית ירושלים. לקראת מתן היתר בנייה תתואם הבקשה להיתר בנייה ותאושר ע"י המחלקה לשירותי כבאות

בצירוף נספחי בטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות מפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, תשמל וכיו"ב.
(9) תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר איסוף ופינוי אשפה מהשטח.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תוכנית מס' 4298 לרבות הוראות האיחוד והחלוקה החדשה שע"פ תכנית 4298, שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/4298 א' זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

11. חניה.

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה עילית. תכנון החניה הנ"ל וביצועה יהא כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 3 ובכפוף למפורט בסעיפים 9 יא. (3), (4), (5) לעיל.
מתוך מקומות החניה לעיל, יוקצו 50 מקומות חניה לשימוש הציבור הרחב ללא מיגבלה כלשהי, כמפורט בנספח מס' 3 ובכפוף למפורט בסעיף 9 יא. (5) לעיל.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ג. לעת מתן היתר הבנייה יחוייב מגיש הבקשה להיתר בביצוע החניה הנדרשת עפ"י תקן החניה לאותו חלק של הבנייה המבוקש בהיתר, בתיאום ובאישור המחלקה להסדרי תנועה.

12. בניין להריסה:

הבניין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני תחילת בנייה בשטח, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים:

תנאי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות ו/או מאושרות.

ב. תכנון הדרכים וביצוען יהיה בהתאם למפורט בנספחים 1 ו- 3 ובכפוף בסעיפים 9 ט. (9) יא. (3), (4), (5) לעיל.

ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וירוק לסירוגין הוא שטח של עיצוב נופי וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 4298 לגבי שטח לעיצוב נופי וכן סעיף 9 (יא) 5 לעיל.

14. הפקעה

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה / 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם ובאישור הוועדה המחוזית.

15. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

10

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה משפחה
לאישור רשויות התכנון המוסמכות. ליתום התכנית או לכל בעל
אין בה כדי להקנות כל זכות ליתום השטח ונחתם עמנו
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו
בניגוד, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקת דפ"י כל
למען חסר טקס מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
בגין השטח הכלול בתכנית, אין חתימתנו על התכנית הזכרה או

18-11-2004

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתום על זכותו להסגול מוגל
הפרתו צ"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ונחתם עמנו
עמליה אברמוביץ, ס' אדריכל
ממ"י - מתוו: ירושלים

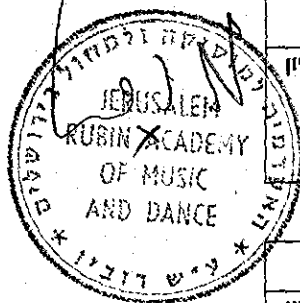
חתימות:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	מס.רשיון
מינהל מקרקעי ישראל			יפו 216 בניין שערי העיר, ירושלים	02-5318888	

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	מס.רשיון
האקדמיה למוסיקה ומחול ע"ש רובין			גבעת רם ירושלים	02-6759911	

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	מס.רשיון
דוד רוניק ברוך רוניק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	פרטי		רבי עקיבא 18 א'	02-6255548	37365
נדלר, ביקסון גיל			הירשנברג 14 תל-אביב	03-5279978	

דוד רוניק
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רבי עקיבא 18 א' ירושלים 94582
טל' 02-6255548 - 02-6253803



תאריך 21.3.04

Tak-am

