

מס' 18480  
מס' 18480  
מס' 18480

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 3940

שנ' מס' 27/88 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

ושנ' מס' 1/88 לתוכנית מס' 3262

1. שם התוכנית: תוכנית זו תיקרא תכנית מס' 3940, שנ' מס' 27/88. לתוכנית המתאר המקומית לירושלים ושנ' מס' 1/88. לתוכנית מס' 3262 (להלן: התוכנית).
  2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 - 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
  3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
  4. שטח התוכנית: כ - 76 דונם.
  5. מקום התוכנית: ירושלים, דרום-מערב העיר, שטח דרומית מערבית לקריית יובל, ודרומית מזרחית לקריית מנחם.  
גוש מס': 30415, חלק 6 מחלקה מס' 207.  
גוש מס': 30428, חלקי 3, 4 מחלקות מס' 3, 4.  
גוש מס': 30430, חלקי 1 מחלקות מס' 2, 1.
- שטח בין קואורדינטות, אורך 166/625 - 167/000 ובין קואורדינטות רוחב 128/625 - 129/125.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט כקו כחול.

6. מטרת התוכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח למוסד - אקדמיה לאומניות ומדעים ולשטח ספורט.
- (ב) קביעת בינוי והוראות בניה בשטח בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת שטחי הבניה המירביים ל-15,000 מ"ר, מהם 9,500 מ"ר בשלב ראשוני ו- 5,500 מ"ר לבניה בעתיד.
- (ד) קביעת הוראות בגין פיתוח השטח.
- (ה) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- (ו) ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
- (ז) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (כהלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מסי 3940 ז.

8. הוראות התוכנית: הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בזפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט אם אינם מצויינים במקרה שבתשריט), וכך עוד לא נאמר אחרת ואינו עוכות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגביכות יותר.

9. שטח למוסד: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.
- (ב) על שטח זה תוקם אקדמיה לאומניות ומדעים, הכוללת פנימיה.
- (ג) הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספח מסי 1 ובהתאם לקוי הבניו המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) תותר בניית אמפיתאטרון, בריכת שחיה מקורה ומבני עזר שימשו את האקדמיה בהתאם לנספח מסי 1 ובהתאם לקוי הבניו המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ה) תותר הוצאת היתרי בניה בשלבים בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף (ט) להלן.

(ו) שטחי הבניה המירביים יהיו 15,000 מ"ר, מהם 9,500 מ"ר בשלב ראשון ו-5,500 מ"ר לבניה בעתיד. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנינים.

(ז) הועדה המוקמית, באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

(ח) חומר הבניה יהיה אבן טבעית פרובעת ומסותחת. לא תותר הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות), למעט שילוב באבן נסורה חלקה ללא סיתות כאלמנט ארכיטקטוני בבניית האבן המסותחת. דוגמת אבן תאושר ע"י מח' התכנון לפני הוצאת היתר בניה.

(ט) תנאים למתן היתר בניה

1. אישור הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית;

2. הגשת תכנית פיתוח נופי אשר תפרט בין השאר את שטח החניה בשילוב פיתוח גנני, טיפול בסיפועים חדים, טרסות, גינות ונטיעות, כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה כאמור בסעיף (1) לעיל;

3. תאום נושא שפכי עפר עם המחלקה לסיפור פני העיר;

4. תאום עם המחלקה לשרותי כבאות;

5. תאום עם אגף הביוב בנושא קו הביוב הקיים בשטח;

6. תאום עם מחלקת המים לצורך תכנון קו מים;

7. ביצוע העבודות, הפעולות והמתקנים הדרושים כדין לשימוש נכים.

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

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום כהה הוא שטח ספורט וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(10) שטח ספורט

(א) במגרש חדש מס. 2 יוכשרו מגרשי ומתקני ספורט בהתאם לנספח מס. 1.

(ב) מתקני הספורט במגרש חדש מס. 2 ישמשו גם את בית הספר התיכון המקיף המתוכנן מזרחית לפרוייקט. השטח שמצפון למיתקני הספורט יהיה פתוח לשימוש הציבור הרחב בהשגחת הנהלת האקדמיה.

(ג) הגשת תכנית פיתוח נופי אשר תפרט בין השאר פיתוח גנני של שטח החניה, טיפול בשיפועים חדים, טרסות, גינון ונטיעות כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה כאמור בסעיף (1) לעיל.

(11) שטח עתיקות:  
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות.  
(כאמור בהוראות תוכנית המתאר).

(12) חניה פרטית:  
(א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב 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 בהתאם למסומן בנספח מס. 1 והיא תשולב בפיתוח גנני ונטיעות.

(13) בנין וגדר להריסה:  
הגדרות והבניינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

- (14) דרכים: תווי הדרכים, רוחבו והרחבתו יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה.
- (ב) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לכיטוכ ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ג) כל השטחים המסומנים בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים על גבי רקע התוכנית הט שדות ראייה לכבישים, ואין להתיר בהם הקמה או הצבה, בין קבועה ובין ניידת או ארעית של כל מבנה, חניה, פיתוח, גינון או עצמים כלשהם, (להוציא גדר שקופה), העולים בגובהם על 30 ס"מ מפני המיסעה. זכותם של העירייה או כל גורם אחר הפועל מטעמה, לכצע עבודות עפר ופיתוח כגור שדות הראייה הנ"ל לשם הבטחת המפלט המתאים של השטח.

(15) הפקע: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

(16) ביצוע התוכנית: מיד עם אישור תוכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.

(17) חלוקה חדשה: (א) התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו שני עותקים של התוכנית 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 שאכות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) לצורך ביצוע החלוקה החדשה כלוכות בתכנית חלקי חלקות. בשלב ביניים לביצוע החלוקה החדשה (בשלב האיחוד), ניתן יהיה למדוד ולאחד את כל שטח החלקות (לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבולות התכנית), ולאחר מכן להוציא את יתרת החלקות.

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

(19) אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

(20) קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים כדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

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

(22) 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצוייט בתוך תחומי המקרקעין ובסמור למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם כדרך 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 התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

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

ידוע כי המעורבות של חברי המועצה  
 הייתה חלק מהתהליך  
 המיושם להגדרת המבנה  
 הארגוני של החברה.

חתימת בעלי הקרקע:

בנהל מקוקעי ישראלי  
 רח' בן יהודה 34  
 מיקוד 94583, טל:

חתימת מגישי המזכרונות:

המזכרונות כמתואר  
 המסמכים הידועים  
 עמ' 17 ת"א טל: 258211

המסמכים הידועים  
 המסמכים הידועים  
 המסמכים הידועים

א. אפשטיין וזנין (ישראל) בע"מ  
 רחוב סמלן 17, תל-אביב

חתימת המזכרונות:

א. אפשטיין וזנין (ישראל) בע"מ  
 רח' המוד 29, ת"א 61500  
 טל: 664511

אר"ה שפיר, אור"כ ואש"י  
 טל: 0857703

The A Epstein group of companies  
 א. אפשטיין וזנין (ישראל) בע"מ  
 A. Epstein and Sons (Israel) Ltd.  
 חדר 29 בית אביב התעשייה סמלן 17 תל אביב 50003  
 29 Hamercd St. Industry House ROB 50003 Tel-Aviv 61500

3/9/88

חתימת:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**הפידה חכנת**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 החליטה בישיבתה מיום 2/7/88  
 להפקיד תכנית זו שמספרה 3946  
 סמוכיל תכנון

חוק התכנון והבניה  
 תשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 החליטה בישיבתה מיום 17.7.88  
 להפקיד תכנית זו שמספרה 3940