

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3931 א'

שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3931
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3931 א', שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3931. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית, ו-2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 - (א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למתחם ו', הערוך בק.מ. 1:500, 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
 - (ב) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למתחם א4, הערוך בק.מ. 1:500, 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט תכנית מס' 3931 הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-736 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, קרית הדסה - עין כרם, שטח בין קואורדינטות אורך 163730 - 164865 ובין קואורדינטות רוחב 129910 - 131010 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט תכנית מס' 3931 בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי השימושים המאושרים לבניינים מס' 55 ו-105 שעפ"י תכנית מס' 3931 כמפורט להלן: בנין 55 (מתחם ו') - מאודיטוריום למרכז סטודנט הכולל בין היתר, משרדים, חדרי חוגים, קפטריה, חנות אקדמון, מועדון כושר, וכדו'.
 - בנין 105 (מתחם א4) - מבנין חניה מרכזי ושרותי מסחר לבית ארוח, לשרותי מסחר ולחניה.
 - (ב) ביטול בנין 98 שיועד להקמת תחנת דלק עפ"י תכנית מס' 3931.
 - (ג) קביעת שינוי להקמת הבניינים כאמור, בהתאם לנספחי בינוי.

(ד) שינוי קוי בנין מירביים וקביעת קוי בנין חדשים בשטח מתחם ו' ובשטח מתחם א4 שעפ"י תכנית מס' 3931.

(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לבנין 55 ולבנין 105, כמפורט להלן:

בנין 55 - 4,300 מ"ר (מתוכם 3,600 מ"ר, שטחים המהווים שימושים עיקריים)
בנין 105 - 28,810 מ"ר (מתוכם 14,310 מ"ר, שטחים המהווים שימושים עיקריים)

(ו) קביעת מס' הקומות המירבי לבנין מס' 55: 3 קומות מעל קומת הכניסה, 2 קומות מתחת לקומת הכניסה; לבנין מס' 105: קומה אחת מעל מפלס הכניסה, 6 קומות מעל כביש תחתון, 3 קומות תת-קרקעיות בהתאם למפורט בנספחי הבינוי.

(ז) התרת בניית מעבר תת-קרקעי ממתחם ו' למתחם א' בהתאם למפורט בנספחי הבינוי.

(ח) שינוי במערך החניה הפרטית במתחמים ו' ו-א4 שעפ"י תכנית מס' 3931.

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' 3931 וההוראות שבתכנית מס' 3931א' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בנספחי הבינוי. במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למוסד: השטח הצבוע בתשריט תכנית מס' 3931 בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה כל ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3931 לגבי שטח למוסד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
(א) בשינוי לאמור בתכנית מס' 3931, השימושים המותרים בבנינים 55 ו-105 הם כמפורט להלן:

55 - מרכז סטודנט
105 - בית ארוח, שרותי מסחר וחניה.

- (ב) בנין 98 שעפ"י תכנית מס' 3931 מבוטל בזאת.
- (ג) הבינוי להקמת בנין 105 יהא כמפורט בנספח מס' 2.
הבינוי להקמת בנין 55 יהא כמפורט בנספח מס' 1.
- (ד) מס' הקומות המירבי כאמור בסעיף 16' וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 בהתאמה.
תותר סטייה של +1.00 מ' מהמצויין בנספחים, כאמור, לעת מתן היתר הבניה.
- (ה) קוי הבנין המירביים החדשים יהיו כמסומן בנספחים מס' 1 ו-2 בקו נקודה בטוש אדום.
קוי הבנין המסומנים בנספחים כאמור בקוים מקוטעים עם סימון X מבוטלים בזאת.
- (ו) שטחי הבניה המירביים לבנינים 55 ו-105 כאמור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' בנין	שימוש	שטחים מתחת למפלס הכניסה					
		שימושים עיקריים (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
55	מרכז סטודנט	1300	250	1550	2300	450	2750
105	בית ארוח מסחר	10310	14000 (חניה)	24310	4000	500	4500
					4300		

הערה לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1990.
- (ז) תותר הקמת מעבר תת-קרקעי שיקשר את מתחם ו' למתחם א' בהתאם למפורט בנספח מס' 1 בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (ח) תנאים למתן היתרי בניה בשטח:
1. תנאי למתן היתר בניה להקמת בית הארוח (בנין 105) הוא הגשת תכנון מפורט של כביש מס' 4, שעפ"י תכנית מס' 3931, לאישור אגף הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר, את תכנון הצומת עם כביש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 3931. לא ינתן היתר אכלוס לבית הארוח אלא לאחר ביצוע בפועל של כביש מס' 4, כאמור, להנחת דעת מחלקת הדרכים.

2. תנאי למתן היתר בניה להקמת בנין מס' 55 בשטח מתחם ו' הוא הגשת תכנון של כביש מס' 1, שעפ"י תכנית מס' 3931, בקטע הגובל בבנין מס' 55 כאמור, לאישור מחלקת הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין מס' 55, כאמור, אלא לאחר ביצוע בפועל של שינויים בכביש מס' 1, במידה ויהיו, להנחת דעת מחלקת הדרכים ובהתאם לתכנון כאמור.

3. תנאי למתן היתר לכל בנין המוצע בתכנית הוא הגשת תכנון מפורט של החניות שבתחומן ו/או בסמוך לו, תת-קרקעיות ועיליות, הנדרשות עפ"י התקן, לאישור האגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
מודגש בזאת כי החניות המפורטות בנספחים מס' 1 ו-2 מנחות בלבד, וייקבעו סופית, לעת מתן היתר הבניה בשטח.

4. תנאי למתן היתר בניה לכל בנין המוצע בתכנית הוא הגשת נספח חזיתות ונספח חתכים מפורט לכל בנין.

5. לא ינתן היתר בניה למבנים במגרשים 156-159 טרם ימומש בפועל ביצוע הסטת הכביש (כביש מס' 10), עפ"י התוכנית המאושרת מס' 3931.

(ט) הגישה לרכב שירות עבור בית הארוח תהא מכביש מס' 4, שעפ"י תכנית מס' 3931.
הגישה, כאמור, תתוכנן ותבוצע להנחת דעת האגף להסדרי תנועה, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת בית הארוח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(י) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

10. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הוועדה 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) לא תינתן תעודת גמר (טופס 4) לבנין חדש אלא לאחר ביצוע בעין של חניה זמנית או קבועה, שתתן מענה לתקן החניה הנדרש.

(ד) בשטח המסומן בנספח מס' 2 באות 4א תותר הכשרת שטח זמני לחניה וטרמינל ובתנאי שפיתוח השטח ייעשה תוך תשומת לב מירבית למניעת פגיעה בערכים נופיים וטבעיים הקיימים בשטח.

(ה) ראה סעיף 9(ח) לעיל.

11. בנין להריסה: הבנין המותחם בנספח מס' 1 בקו צהוב מיועד להריסה וייהרס ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני תחילת בניה בשטח.

12. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3931, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 3931א' זו, ממשיכות לחול.

13. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית: מגישי התכנית/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) המתויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין/מגישי התכנית לתקן על חשבונם 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 באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

קס כחמאן אצרכ' אכנון באקד
בא הוסכמה אא ה/3/א/א אג
ס'ס'א - אקרקס

תזימת בעלי הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34
ירושלים 94230
טל. 02-6254121

פרופ' שלמה מור-יוסף
סמנכ"ל
הסתדרות מדיצינית חדסה



תזימת מגישי התכנית:
הסתדרות מדיצינית חדסה
האוניברסיטה העברית
ת.ד. 12000
עין כרם ירושלים
טל. 02-6777427

מזכירא - אאא - אאא
אאא

א. ספקטור
עמית אדריכלים
חברת בע"מ

תזימת המתכנן:
ספקטור-עמישר אדריכלים
א. ספקטור, מ. עמישר, נ. רסקין
רח' דור דור ודורשיו 6,
ירושלים 93117
טל. 02-5661671

תאריך: 24.6.1996

אני, מר. א. ספקטור, מ. עמישר, נ. רסקין, בע"מ, מתחייב להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

17-04-1997
משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 3931 א'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 19194 ביום 2.6.97
סמנכ"ל תכנון
י"ד הועדה