

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4298

שנוי מס' 24/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שנוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1197

שנוי מס' /95 לתכנית מס' 2855

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4298, שנוי מס' 24/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שנוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1197, ושנוי מס' /95 לתכנית מס' 2855 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט), ו-6 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית קומת כניסה עליונה, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1);

(ב) גליון אחד של תכנית תבועה וחנייה הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2);

(ג) גליון אחד של תכנית גגות הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3);

(ד) גליון אחד של תכנית הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 4);

(ה) גליון אחד של חזיתות הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 5);

(ו) גליון אחד של תכנית דרכים הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 6);

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

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-35.6 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, האקדמיה למוסיקה ולמחול בירושלים ע"ש רובין (להלן: האקדמיה למוסיקה) בשוליים הצפון-מערביים של גבעת-רם,
- גוש 30147 חלקה 70 וחלקים מחלקות 24, 25, 26, 27, 56, 67, 69
גוש 30167 חלקים מחלקות 1, 2, 3, 42, 43, 47, 53, 55.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לאזור מגורים 5, משטח פתוח ציבורי, ומשטח לדרך - לשטח לבניני ציבור עבור האקדמיה למוסיקה.
- (ב) שינוי יעוד שטח, משטח פתוח ציבורי לשטח למתקן הנדסי, לדרך חדשה, ולשטח לעיצוב נופי.
- (ג) שינוי יעוד שטח משטח לבניני ציבור לדרך.
- (ד) שינוי יעוד שטח משטח לבניני ציבור, משטח פתוח ציבורי ומדרך ו/או עיצוב נופי לשטח עם זכות מעבר לציבור.
- (ה) קביעת בינוי, גובה מירבי והוראות בינוי ופיתוח להרחבת האקדמיה למוסיקה ומחול ע"ש רובין, בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ו) קביעת סה"כ שטחי הבניה המירביים ל-24,500 מ"ר (לא כולל הבנין הקיים).
- (ז) קביעת בינוי לביתן שומר בכניסה המערבית לאוניברסיטה.

(ח) התווית דרך חדשה וביטול דרך מאושרת.

(ט) קביעת מקומות חניה.

(י) קביעת הוראות בגין הריסת מבנה.

(יא) איחוד וחלוקה מחדש.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן (להלן: תכנית המתאר) וההוראות שבתכנית מס' 4298 ז.ו.

7. כפיפות התכנית:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

8. הקלות:

הוראותיה של תכנית זו 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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור עבור "האקדמיה למוסיקה ולמחול ע"ש רובין" וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור, וכן ההוראות הבאות:

10. שטח לבניני ציבור:

(א) תותר הרחבת בנין ה"אקדמיה למוסיקה ולמחול ע"ש רובין". הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 5,4,3,1 ובהתאם לקו הבנין המסומן בתשריט בקו ונקודה בטוש אדום. קו

הבנין המירבי לצורך חניות תת-קרקעיות יהיה גבול מגרש חדש מס' 1, ובהתאם לנספח מס' 2.

(ב) גובהם המירבי של המבנים לא יחרוג מהגובה המצויין בנספח מס' 3, למעט מעקה, מבני מכונות עיליים וחדרי מדרגות ביציאה לגג. למרות האמור לעיל והאמור בסעיף 8 לעיל, תותר סטייה של ± 1.0 מ' בגובה הבניינים וסטייה של עד ± 0.5 מ' במרווחי הבניה, באישור הועדה המקומית.

(ג) בשטח מגרשים חדשים מס' 1 ו- 6 יותרו

השימושים הבאים:

- 1) מבני הוראה, הינוך, משרדי האקדמיה
- 2) מסעדה וקפיטריות נלוות
- 3) אולמות כינוס ומופעים
- 4) מגורים לסטודנטים ופנימיה חינוכית
- 5) חדרי שירותים טכניים
- 6) מעבר מקורה בפרגולה.

(ד) סה"כ שטחי הבניה המירביים יהיו 24,500 מ"ר,

כמפורט להלן:

סה"כ	שטחים מתחת למפלס קרקע (כמסומן בחתך) (במ"ר)			שטחים מעל פני מפלס קרקע (כמסומן בחתך) (במ"ר)			ה מ ב נ ה
	סה"כ	שטחי שירותים	שמושים עקריים	סה"כ	שטחי שירותים	שמושים עקריים	
1000				1000	150	850	בנין האקדמיה
5150	1000	600	400	4150	1500	2650	אולם מופעים
12200	1500	1500		10720	2820	7900	קונסרבטוריון ובי"ס תיכון כולל אולם ספורט
6130	800	800		5330	1530	3800	מעונות סטודנטים
24500	3300	2900	400	21200	6000	15200	סה"כ

הערות לטבלה:

1. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל

השטחים בתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
2. שטחי הבניה המירביים אינם כוללים את הבנין הקיים, ששטחו 4650 מ"ר.

(ה) למרות האמור בסעיף קטן (ד) לעיל, ניתן יהיה לשנות באישור הועדה המקומית את שטחי הבניה המירביים לכל בנין ובנין, ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 1 לא ישתנה.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

(1) אישור הועדה המחוזית לכל בינוי בשטח מגרש חדש מס' 1.

(2) תיאום עם מפקדת הג"א בעת הגשת תכנון מפורט לקבלת היתר בניה.

(3) תיאום עם מחלקת התברואה בעיריה בנושא מיקום וגודל מתקן האשפה.

(4) פתרון למניעת רעש בבניינים שיוקמו במגרש חדש מס' 1, וביצועו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה, להוציא הטיפול במבנה האקדמיה הקיים, שיחול על מתכנני כביש 4 ומבצעיו.

(5) ביצוע העבודות, הפעולות והמתקנים הדרושים כדין לשימוש נכים.

(6) ראה להלן סעיפים 11ד-ה.

(7) ראה להלן סעיף 12ב.

8) תיאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

(ז) הגגות יעוצבו כ"חזית חמישית". לא תותר התקנת מתקנים על הגג מבלי שנכללו עם פירוט ארכיטקטוני מתאים בהיתר הבניה.

(ח) אנטנות ודודי שמש יותקנו לפי הוראות סעיפים 18, 19 להלן.

(ט) חומר הבניה העיקרי בחזיתות החיצוניות יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. ניתן יהיה לשלב חומרים אחרים באלמנטים ארכיטקטוניים, כולל בחזיתות הפונות לחצרות פנימיות.

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

(יא) ביצוע כביש השרות מהכניסה לאוניברסיטה ועד האקדמיה למוסיקה, אזור הכניסה לאוניברסיטה לרבות ביתן השומר ומחסום האוניברסיטה, יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון שיוגש לפרויקט. ביצועם יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(יב) השטח הצבוע בצבע חום עם פסים אלכסוניים ישמש כשטח עם זכות מעבר לציבור, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. על שטח זה יחולו ההוראות הבאות:

- 1: תותר בו גישה לחברת חשמל לשם טיפול בכבל הראשי התת-קרקעי המצוי בשטח זה.
2. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 יהא פיתוח השטח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתיאום ואישור מחלקת הגננות שבעיריית ירושלים.

11. חניה:

(א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע, הוא שטח של חניה ציבורית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

(ג) החניה המקורה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 2.

(ד) לעת מתן היתר הבניה יחוייב מגיש ההיתר לבניה בביצוע החניה הנדרשת עפ"י תקן החניה לאותו חלק של הבניה המבוקש בהיתר, בתיאום ואישור המחלקה להסדרי תנועה.

(ה) תבאי למתן היתר הבניה הראשון יהא הגשת תכנון מפורט על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לרמפה שתקשר בין דרך השירות למכללת אורט, עם זכות מעבר לרכב אל המכללה וממנה, בהתאם לאישור מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה. להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. הרמפה תיבנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ואישור מחלקת הדרכים והסדרי תנועה.

12. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהא כמצוין בתשריט ובנספח מס' 6.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך חדשה או הרחבת דרך.

(1) היזם יבצע בשטח זה על חשבונו פיתוח נופי, בתיאום עם מח' הגננות בעירייה.

במדרכה יינטעו עצים ותותקן מערכת השקיה. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תוכניות פיתוח ושטילה בתיאום ואישור מחלקת הגננות ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, וכן הגשת תכניות השקיה לאישור המחלקה ליעול והשקיה.

(2) תנאי למתן היתר הבניה יהא הגשת תכנון מפורט של כביש השירות, כולל התחברות לטבעת הפנימית, ומערכות התשתית (ניקוז, תאורה וכו') ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, בתאום ואישור מחלקת הדרכים והסדרי תנועה בעיריית ירושלים. ביצוע הכביש יהא חלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה, ויבוצע ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

(ג) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום הינו דרך מאושרת המיועדת לביטול, ויעודו יהא כמסומן בתשריט.

(ד) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הוא שטח לעיצוב נופי. תכנית הפיתוח לשטח תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לדרך. ביצוע העיצוב הנופי יהיה חלק בלתי-נפרד מבצוע הדרך, ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ואישור מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.

(ה) ראה סעיף 10(יב).

המבנה המותחם בקו צהוב ומסומן באות ש הינו ביתן השומר של האוניברסיטה, ומיועד להריסה. ההריסה תבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. בנין להריסת:

14. בצוע התכנית: 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 הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה בוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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

17. שטח למתקן הנדסי: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ומותחם בקו סגול כהה הוא שטח למתקן הנדסי להקמת תחנת טרנספורמציה, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) שטח תחנת הטרנספורמציה וגובהה יהיו כמפורט בנספח מס' 3 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תנאי למתן היתר בניה לתחנה הוא קבלת אישור מחברת החשמל.

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

(ד) תותר גישה חופשית לחברת החשמל אל שטח תחנת הטרנספורמציה לצורך טיפול ואחזקה שוטפים.

18. אנטנות טלויזיה

ורדנין:

במגרש תותר הקמת אנטנה מרכזית וצלחת תקשורת אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת וצלחת תקשורת אחרת כלשהיא.

19. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה:

(א) הוועדה 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.

21. 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 קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים 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 בשטח

הנ"ל. לצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעזריה.

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

נמלית אברמוביץ
סאאויל מחוז ירושלים

חתימות:

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, ירושלים, בן-יהודה 34, טל 254121



אברהם רובין

מ. ג. ג.

מגישי התכנית: האקדמיה למוסיקה ולמחול בירושלים ע"ש רובין, גבעת-רם

טל 91904 838232

ד. רזניק אדריכלים

רח' נרקיס 4, ת.ד. 346

ירושלים 91002

טל 8954921

מ. ג. ג.

המתכננים:

נדלר, נדלר, ביקסון, גיל אדריכלים, תל-אביב, הלסינקי 20 טל 8954921

ד. רזניק אדריכלים, ירושלים, נרקיס 4, טל 255548

תאריך: אוקטובר 1995

בשריד המגנים מוחזק ירושלים
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965
אישור תכנית מס. 4998
הועדה המוזהית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.7.95 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המוזהית