

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

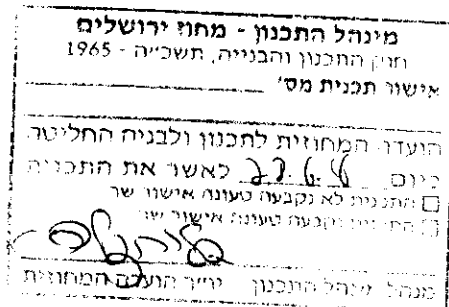
תכנית מס' 101-0199505

התחנה לחקר ציפורי ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התחנה לחקר ציפורי ירושלים הנה אתר טבע עירוני קהילתי בין הכנסת לבית המשפט העליון. התחנה משמשת כתחנת מחקר ואתר הדרכה לטבע עירוני.

השטח מיועד לשטח ציבורי פתוח בתכנית המתאר לירושלים שאושרה בשנת 1959.

עד שנת 1994 שימש השטח כאתר לריכוז פסולת אורגנית של גן הורדים וגן סאקר. בשנה זו החלו פעילים של החברה להגנת הטבע בתאום עם עיריית ירושלים להפעיל פרויקט מחקר וקהילה באתר. בשנת 1997 במסגרת הסכם הרשאה עם רשות מקרקעי ישראל שופץ מבנה קיים שמשרת את פעילות המחקר החינוך והקהילה.

בשנת 2006 נחתם הסכם הרשאה לתכנון והרשאת שימוש עם רשות מקרקעי ישראל להסבת מבנה מחסנים למרכז הדרכה בנושא צפרות וטבע עירוני. התכנית מציעה הסבה של מבנה מחסנים קיים למרכז הדרכה העוסק בטבע עירוני. המרכז יכלול מרכיבים של מרכז מבקרים, ספרייה וגלריה. המרכז ישלים את מערך המחקר הקיים ופועל בתחנה מאז הקמתה. התוכנית מקפידה לשמר את מעמדו של השטח כציבורי פתוח והכניסה למתחם איננה כרוכה בתשלום.

בשטח התכנית קיים מבנה מרכז מבקרים בגודל 131 מ"ר, סככה בגודל 21 מ"ר, מבנה תחנת טיבוע ומצפור בגודל 66 מ"ר וגגונים צמודים אליו בגודל 21 מ"ר. לא הוצא היתר למבנים הקיימים וקיים צו הריסה. מבנה מרכז המבקרים הושמש לשימוש חורג כדין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	התחנה לחקר ציפורי ירושלים
		מספר התכנית	101-0199505
1.2	שטח התכנית		5.019 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219625 קואורדינאטה X

631850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח פתוח בסמוך לקריית הלאום וגן סאקר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רוטשילד		

שכונה נחלאות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31324	מוסדר	חלק		12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/08/1993	3796	4131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4300 ממשיכות לחול.	שינוי	4300
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית 62.	ביטול	62

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל ועדיה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל ועדיה		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין שטחי הבניה, קווי הבניה וגובה.	14/07/2016	גיל ועדיה	14/07/2016	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14/07/2016	גיל ועדיה	14/07/2016	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא		14/07/2016	גיל ועדיה	14/07/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אחר			החברה להגנת הטבע	תל אביב- יפו	הנגב	2	03-6388666	03-6870518	
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים אגף תכנון עיר	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297337	02-6297115	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318706	

(1) כתובת: רח' יפו 216 בנין שערי העיר, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיל ועדיה	89866	וינשטין ועדיה אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	וילסון	6	03-5621070	03-5621080	wv@zwwv.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אזור	שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו, לפי תכנית זו.
הועדה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
המהנדס	מהנדס הועדה
פארק טבע עירוני	שטח ציבורי פתוח הכולל בתוכו מוסדות לחינוך בנושאי טבע ונותן מענה לפעילות אנושית: לימוד טבע, תצפית והדרכה תוך שמירה על המערכת הטבעית המיוחדת לאתר: צומח, בעלי חיים, מי נגר, ועתיקות.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד קרקע מישטח פתוח ציבורי ליישטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבורי וקביעת הוראות בינוי באופן שישמש פארק טבע עירוני ושמירה וטיפול המערכת הטבעית החי והצומח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מישטח ציבורי פתוח ליישטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבורי.
- קביעת בינוי ל-5 מבנים, סה"כ שטחי בניה בהיקף של 350 מ"ר מתוכם 300 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר שטח שירות.
- קביעת מספר הקומות המרבי לקומה אחת מעל הקרקע.
- קביעת קווי בניין, תכסית וגובה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- קביעת השימושים בשטח למרכז מבקרים, תחנת מחקר.
- המבנים שיוקמו בשטח ישמשו כמבני ציבור למטרות חינוך ומחקר בנושא טבע בלבד.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		5.019				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	350		+350		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פתוח ציבורי	5,019.1	100
סה"כ	5,019.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5,024.08	100
סה"כ	5,024.08	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
חורשה לשימור	5,019.10
קו בנין	995.78

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. שטח פתוח שמהווה מסגרת לפעילויות חינוכיות בנושאי טבע. 2. גינון ופיתוח נופי. 3. מבנים ציבוריים כגון: מרכז מבקרים, תחנת מחקר, נקודת תצפית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הקמת המבנים תהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. תותר הנחת מכולת אכסון בתחום קוי הבנין. 3. תותר הקמת סככות בתחום קוי הבנין. 4. גג מרכז המבקרים יבנה כגג ירוק המהווה קרקע גידול לצמחים. 5. פיתוח השטח בתחום התכנית יעשה בהתאם לנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה. גינון ונטיעות ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם יועץ טבע עירוני לגבי שילוב מערכות טבעיות בעיצוב הבנין.</p>
ג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>יבוצע איגום ומחזור מים אפורים בשטח המגרש.</p>
ד	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. סטייה ניכרת: גובה הבנייה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</p>

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין נגישות המבנים.	ה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	5	7	350	50	300	5019.1	1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

2. יותר ניווד שטחים ממעל לכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת ובלבד שסך כל שטחי הבניה לא יישתנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתשריט..

6. הוראות נוספות	
6.1 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.2 פסולת בניין	
	1. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו. 2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. 3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.
6.3 עיצוב אדריכלי	
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון העיצוב האדריכלי שתכלול מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וגמר, פיתוח שטח וכד'.
6.4 חשמל	
	1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
6.5 עתיקות	
	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.6 ניהול מי נגר	
	במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.
6.7 תנאים למתן היתרי בניה	
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	כל מבנה ייבנה בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-7 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: החברה להגנת הטבע 580017499	סוג: אחר	תאריך: החברה להגנת הטבע וע"ד ע.ר. 9-580017499 רח' הנגב 2, ת"א 6186 חתימה: 03-6388606, פקס: 0877695
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים אגף תכנון עיר 0	סוג: רשות מקומית	תאריך: עיריית ירושלים עופר גולדינגר מנהל אגף תכנון עיר חתימה: 11.9.16

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
------------------------	--	-----------------------------	-------------------------

עורך התכנית	שם: גיל ועדיה שם ומספר תאגיד: וינשטין ועדיה אדריכלים בע"מ 511542649	סוג: עורך ראשי	תאריך: 4.9.2016 חתימה: גיל/אדי וינשטין ועדיה אדריכלים בע"מ
--------------------	---	--------------------------	---

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל עניין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו. ואין חתימתנו זו באה במקום השטח כל בעל זכות בשטח חנדון האור כל רשות מוסמכת לפי כל חזקה ועפ"י כל דין. למען אשר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם גגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

07-09-2016

חודאם גכ"ס הסכם כאמור גמא זכיתיו לכטלו בגלל הפרתו ל"י מן שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם האמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מניסוחות מבט ותכנונית

ענת ישראל - סימתכנת
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים