

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0527671

תוספת קומות על בניין קיים, הפקולטה למשפטים, האונ' העברית ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
24/12/2017

להפקיד את התכנית
06/03/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הפקולטה למשפטים, שבאוניברסיטה העברית, קמפוס הר הצופים, מבקשת להקים מרכז ללימודי משפט מתקדמים שיקרא על שם השופט מישאל חשין.
המרכז יתן מענה פרוגרמטי למחסור בשטחי מחקר הוראה ודיון עבור אנשי הסגל ותלמידי התארים המתקדמים.
המרכז יוקם כתוספת בנייה בשתי קומות על גבי בניין רוזנבלום, הקיים.
המצב המאושר הוא ייעוד שטח למבני ציבורי, במקום קיים מבנה בן 3 קומות המשמש את הפקולטה למשפטים האוניברסיטה העברית.
הייעוד המוצע הוא שטח למבני ציבור, ומתוכננת במקום תוספת קומות ע"ג מבנה הקיים, לצורך הרחבת הפקולטה למשפטים-המחלקה ללימודים מתקדמים.
המגיש חוכר הקרקע, אשר בבעלות מדינה.
במקום אין עבירות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות על בניין קיים, הפקולטה למשפטים, האוני' העברית ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0527671 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
1.485 דונם

1.4 סיווג 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
קואורדינאטה X	223224
קואורדינאטה Y	633341

1.5.2 תיאור מקום

קמפוס הר הצופים של האוניברסיטה העברית בירושלים, שדרת האוניברסיטה מבני הפקולטה למשפטים, בניין רוזנבלום הסמוך לבנין ע"ש הברון הירש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שד צ'רצ'יל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30529	לא מוסדר	חלק		33

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

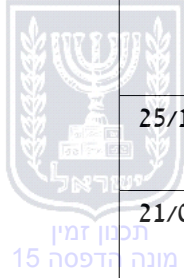
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
25/11/1986		3404	תכנית זו מחליפה את תכנית 3203	החלפה	3203
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 מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
17/12/1970	545	1682	תכנית זו מחליפה את תכנית עמ/7/א	החלפה	עמ/7/א
31/03/1977	1100	2308	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עמ/9/9. הוראות תכנית עמ/9/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עמ/9



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואב מולכו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יואב מולכו		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		13/09/2017	אלסטר ראובן	13/09/2017		לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 200		22/02/2018	יואב מולכו	22/02/2018	נספח 1 - תכניות מחייב לעניין קווי בניין, גובה מבנה, מספר קומות מירבי.	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 200	1	22/02/2018	יואב מולכו	22/02/2018	נספח 2 - חתכים וחזיתות מחייב לעניין קווי בניין, גובה מבנה, מספר קומות מירבי.	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 200	1	22/02/2018	יואב מולכו	22/02/2018	נספח 3 - שטחים	לא

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	הפקולטה למשפטים האוניברסיטה העברית			ירושלים	(1)		02-6585111		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קמפוס הר הצופים, שדרות האוניברסיטה, הפקולטה למשפטים בניין הירש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	האוניברסיטה העברית האוניברסיטה העברית			ירושלים	(1)		02-6585111		

(1) כתובת: קמפוס הר הצופים, שדרות האוניברסיטה, הפקולטה למשפטים, בניין הירש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	ירושלים	(1)		02-6549052	02-6549052	

(1) כתובת: מטה הרשות רח' הצבי 15 (בנין בזק)

ת.ד. 2600 קומות 6-8

ירושלים 9438622.

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	יואב מולכו		מולכו אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)		077-4180012		yoav@molho .co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אלסטר ראובן	502		ירושלים	כנפי נשרים) (2	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת: רחוב הברזל 32 כניסה B.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תוספת 2 קומות מעל בניין קיים, הפקולטה למשפטים שבאוניברסיטה העברית - ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
- קביעת קווי בניין חדשים
- קביעת בינוי בגובה 5 קומות
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
- קביעת הוראות לפיתוח השטח
- קביעת הוראות בדבר חומרי בנייה וגמר
- קביעת הוראות שלביות ביצוע
- הנחיות לתכנון אדריכלי ולחיבור המבנה הקיים עם האגף החדש
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה/העתקה בשטחי התכנית
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



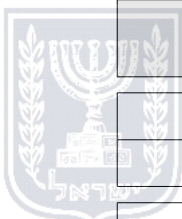
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1			
		בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
		קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,485.62	מבנים ומוסדות ציבור
100	1,485.62	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,485.62	מבנים ומוסדות ציבור
100	1,485.62	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>כיתות לימוד, חדרי הרצאות, סיפריות, משרדים, חדרי ישיבות, ארכיון חדרי ואזורי פנאי ורווחה עבור הסטודנטים והסגל כגון פינות ישיבה, מועדון, אזורי מנוחה, חדרים לשירות כגון מטבחון, שירותים, מעליות, ח.טכניים, ח.ניקיון, מחסן</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. יותר שימוש בחומרי בניה אחרים כגון: בטון, טיח, זכוכית, פלדה, פח אלומיניום וכד'. 2. תותר הקמת תוספות בנייה ובנייה חדשה בהתאם לנספחי הבינוי מספר 1-2.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמתם של 2 קומות נוספות בהתאם למפורט בנספחים 1-2</p>
ג	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לגג תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. יתרת חלקי הגג אשר אינם משמשים למתקנים טכניים יפותחו כגג ירוק לרווחת משתמשי הבניין</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בסעיף 4.1.2(ו) הינם מחייבים וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת 2. גובה הבינוי המירבי יהא בהתאם לטבלה 5, והינו מחייב, וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת, למעט גמישות של 0.50 מ' 3. מספר הקומות בבניין כמפורט בטבלה 5, והינו מחייב, וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט, בקונטור הבניין הקיים 2. קו בנין עילי הנו עבור קטע הקומה הזיזית הממוקמת בקומה 3 ובקומה 4</p>
ז	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק התכנון והבנייה, ע"פ תיאום מול כיבוי-אש כתנאי לקבלת היתר בניה. 2. חדר מדרגות מוגן בבניין גבוהה או רב קומות יגיע לגג הבניין, ע"פ תיאום מול כיבוי-אש.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. במידה וחדר המדרגות יורד מתחת ל-8.00 מ', אזי תהיה יציאה ישירות מחדר המדרגות לחוץ, ע"פ תיאום מול כיבוי-אש.</p> <p>4. בשלב קבלת היתר הבניה יש להמציא תכניות לאישור מכבי-אש.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, כגון: מיקום העצים לשימור, ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם, פיצוי נופי ושתילה חלופית וכד'.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>5. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצא.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור שימור העצים</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים לגבי עריכת תיק התייעוד</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת השימור לעניין התחברות אל בניין רוזנבלום ולעניין הטמעת הוראות להגנה על בניין רוזנבלום הסמוך על מנת למנוע פגיעה בו במהלך העבודות</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה, יסומנו בתשריט</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	1485.62	3934.28	55.98	0			1		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) $836.00 = 19.40 +$ מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (2) תוספת של 2 קומות נוספות מעל 3 קיימות.
- (3) כמופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

חיזוק מבנים, תמ"א / 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.

6.2

גגות

יש טפל בחזית החמישית של המבנה, לרבות לאפשר קיום גגות ירוקים, באזורים נגישים, כחלק מהאזורים הפתוחים או אלמנטים אחרים בתכנון, בשילוב המערכות הטכניות של הבניין המוצבות בגג העליון.

גגות המבנים יקבעו כגגות ירוקים. הנחיות הפיתוח יינתנו במסגרת היתר הבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מעטפת הבינוי החיצוני תבנה בהינף אחד בלבד, תותר השלמה בשלבים של עבודות פנים וגמר, מחיצות, מערכות וכד'.	לא תותר בניה של כל קומה בנפרד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנה מיום אישורה