



**מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים**

תכנית מספר: 3203 ב'

שינוי מספר 01/03 לתכנית 3203
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 3203 ב' שינוי מספר 01/03 לתכנית מספר 3203
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט)
ז - גיליון אחד של תכניות בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:500
(להלן: נספח מס' 1)

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

4. שטח התכנית:

שטח התכנית 17,851 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, הר-הצופים
האוניברסיטה העברית, בניין
מדעי החברה

	קואורדינטות:		
223,000	לבין	223,300	בין אורך:
633,300	לבין	633,700	בין רוחב:

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. קביעת בינוי לתוספת קומה לבניין מדעי החברה הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת קווי בניין מירביים לתוספת הבניה כאמור.
- ג. הגדלת מספר הקומות המירבי בשטח התכנית ל- 5 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות.
- ד. קביעת שטחי בניה מירביים לתוספת הקומה כאמור ל-5,000 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 3203, וההוראות שבתכנית מספר 3203 ב' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח לבנייני ציבור :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 3203 לגבי שטח לבנייני ציבור, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. בשטח זה קיים בנין מדעי החברה של האוניברסיטה העברית.
- ב. תותר תוספת קומה עליונה במפלסים 824.50 ו- 827.50 לבניין מדעי החברה הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום
- ג. שטחי הבניה המירביים לתוספת הקומה הם 5,000 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
מוצע	מוצע	מוצע	
4340	660	5000	שטחים מעל למפלס 0.00
			שטחים מתחת למפלס 0.00
4340	660	5000	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום תוספת הבניה שבתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ד. מספר הקומות המירבי של הבניין יהא 5 קומות, מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים,

שילוט התש"מ - 1980.

ח. הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

(1) תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה. התכנית תציג פתרון לחניה בתוך תחומי קמפוס האוניברסיטה. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל ע"י מגישי התכנית ולהנחת דעת עיריית ירושלים.

(2) תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה להבטחת ביצוע האמור להלן:

הדרישות הנוגעות לחניון הקיים:

(2.1) החניון יצויד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת

אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת

התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.

(2.2) מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות

והיציאות המשרדים וכו', יקבעו עם הגשת התכנית להיתר

בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבניה.

(2.3) רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של

פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות

תקנות הבניה חלק ז', סימן ג' סעיף 7.00.08.

(2.4) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו'

אל גג הבניין וגישה נוחה.

(2.5) בכל שטחי הקומה המוצעת, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש

אוטומטיות באמצעות מתזי-מים (ספרינקלרים). ההחלטה

על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.

מערכת הספרינקלרים במבנה תצויד במאגרים ומשאבות עם

מנוע דיזל לפי ת"י 1596.

(2.6) יותקן תא עשן (Smoke Lobby) לבידוד והפרדת מבואות

המעליות בכל קומות הבניין מאלמנטים עמידים אש ל- 90

דקות עם דלתות אש תקניות. סעיף יבדק בשלב מתן היתר בנייה.

(2.7) תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על-פי התפתחות השריפה.

(2.8) תותקן עמדת "פיקוד אש" בקומת הלובי שתכיל אמצעים כגון: לוח בקרה עם שליטה למערכות גילוי וכיבוי אוטומטיות, למערכות כריזה, להפעלת המפוחים לשחרור עשן, מעליות, ומערכות חיוניות אחרות וזאת בשלב מתן היתר הבנייה.

(2.9) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.

(2.10) קבלת אישור שירותי הכבאות בשלב הבקשה להיתר בניה. לבקשה יצורפו נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.

(2.11) כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שרותי כבאות. מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכיו"ב לפי תקן NFPA ויעשה תיאום מוקדם עם אגף המים העירוני.

10. חניה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח. ראה סעיף 9.ט.(1) לעיל.

11. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

13. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

14. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע 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 באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאים למתן טופס מס' 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה עמוסה.
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עליו הסכם מתאים
 בגיבו, ואין תמימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועסקי כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או

23-02-2005

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או
 על כל זכות אחרת הנוגעת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המדמן, אדריכל המתוז
ממ"י - מחוז ירושלים

דף חתימות:

בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216, ירושלים טל: 02-5318888

האוניברסיטה העברית
 הר-הצופים ת"ד 91905 ירושלים.

מגיש התוכנית:

האוניברסיטה העברית
 הר-הצופים, ירושלים
 ת"ד 91905, ירושלים טל: 02-5882908



המתכנן:

דוד רזניק ברוך רזניק
 אדריכלים ומתמנני ערים בע"מ
 רבי עקיבא 18 א' ירושלים 94582
 טל: 02-6255548, 02-6253803

דוד רזניק ברוך רזניק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' רבי עקיבא 18 א', ירושלים טל: 02-6255548
 מס' רשיון: 37365

משרד הפנים מחוז ירושלים
 123803
 אישור תכנית מס' 14104
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 24/104 ביום 10.11.04
 יו"ר הועדה
 סמנכ"ל תכנון

ינואר 2005