

4351

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות) תש"ן - 1990

מרחב תכנון מקומי ושלים

תכנית מס' במ/43

שינוי מס' 3/92 לתכנית ' 1541 א'

ושנוי מס' 1/92 לתכניות מ' 1664 ו-2692

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא, תלת מס' במ/4351 שנוי מס' 3/92 לתכנית מס' 15 א', ושינוי מס' 1/92 לתכניות מס' 1664-2692 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 11 סי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), ליוון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:1250 (לון: התשריט) ו-3 גליונות של תכניות בנוי ופתו כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח עקרונית, הערוך בקנ"מ 1:50 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד שלחתיים וחזיתות, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן נספח מס' 2).
(ג) וגליון אחד ל מגבלות גובה בניה בגין בטיחות טיסהבמנחת המסוקים הסמוך, הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 3).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמות.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשיט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית : 72,242 דונם.

5. מקום התכנית : ירושלים, שכי הגבעה הצרפתית, השטח ידוע כשטח מעונות הסטודנטים, האוניברסיטה העברית הר הצופים. שטח התחום מצפון ברח' לוחמי הגטאות, ממערב ומדרום ברח' לח"י וממזרח - שטח בית העלמין. חלק מגוש 30656 (בהסדר) גוש 30509 חלקות וחלקי חלקות: 1, 2, 3, 16, 17, 18, 38, 40, 41. שטח שבין קואורדינטות רוחב 134250 - 133900 לבין קואורדינטות אורך 172400 - 172850. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
2/...

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לבנין צבורי, לשטח לתחנת טרנספורמציה ולדרך.
- (ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 מיוחד לדרך.
- (ג) שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים 2 מיוחד.
- (ד) שנוי הבנוי המאושר בתכניות מס' 1541 א', 1664 ו-2692 וקביעת בנוי חדש להקמת בניני מגורים שישמשו כמעונות סטודנטים, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) קביעת שטחי הבניה המירביים, מספר יחידות הדיור המירבי, מספר קומות מירבי וקוי בנין מירביים.
- (ו) קביעת הוראות בדבר מגבלות גובה בניה להבטחת בטיחות טיסה במנחת המסוקים סמוך לגבולות התכנית.
- (ז) קביעת שטחים לחניה.
- (ח) הרחבת דרכים קיימות/מאושרות וביטול קטע מדרך מאושרת.
- (ט) קביעת שטח שהתכנית אינה חלה עליו.
- (י) קביעת הוראות בדבר בנינים להריסה.
- (יא) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית ירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1541 א', 1664 ו-2692, וההוראות שבתכנית מס' במ/4351 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינו עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. איזור מגורים
2 מיוחד :
השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 1541 א', 1664 ו-2692 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
א) תותר הקמת בניני מגורים חדשים שישמשו כמעונות סטודנטים, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ב) שטחי הבניה המירביים, מספר יחידות הדיור המירבי ומספר הקומות המירבי לבניני המגורים החדשים שיוותרו בשטח יהיו כמצויין בנספח מס' 1 וכמפורט בטבלה שלהלן:

מספר קומות מירבי	מספר יחידות דיוור מירבי	שטחי בניה מירביים במ"ר							מספר בנלי
		שטחים מתחת למפלס הקרקע				שטחים מעל מפלס הקרקע			
		סה"כ	סה"כ	חלקי שירות	שימושים עיקריים	סה"כ	חלקי שירות	שימושים עיקריים	
5	20	2310	200	200	-	2110	450	1660	א
5	20	2310	200	200	-	2110	450	1660	ב
7	28	3234	280	280	-	2954	630	2324	ג
7	28	3234	280	280	-	2954	630	2324	ד
7	28	3234	280	280	-	2954	630	2324	ה
7	28	3234	280	280	-	2954	630	2324	ו
7	28	3234	280	280	-	2954	630	2324	ז
7	28	3234	280	280	-	2954	630	2324	ח
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	ט
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	י
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	יא
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	יב
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	יג
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	יד
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	טו
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	טז
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	טז
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	טז
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	טז
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	טז
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	טז
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	טז
5	20	2310	200	200	-	2110	450	1660	יז
6	24	2922	390	390	-	2532	540	1992	יח
7	28	3234	280	280	-	2954	630	2324	יט
6	24	2772	240	240	-	2532	540	1992	כ
5	20	2310	200	200	-	2110	450	1660	כא
4	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	כב
3/5	16	1848	160	160	-	1688	360	1328	כג
3	12	1386	120	120	-	1266	270	996	כד
4/5	19	1188	105	105	-	1083	228	855	כה
5	20	1250	110	110	-	1140	240	900	כו
5	20	1250	110	110	-	1140	240	900	כז
5	20	1250	110	110	-	1140	240	900	כח
4/5	19	1188	105	105	-	1083	228	855	כט
4/5	18	1125	99	99	-	1026	216	810	ל
4/5	19	1188	105	105	-	1083	228	855	לא
4/5	19	1188	105	105	-	1083	228	855	לב*
4/5/6	20	1250	110	110	-	1140	240	900	לג*
5	20	1250	110	110	-	1140	240	900	לד*
	662	66,331	5,899	5,899	-	60,432	12,858	47,574	סה"כ

5/...

הערות לטבלה:

- * לבנינים מס' 18, 19, 20 קיים היתר בניה בתוקף לעת הפקדת התכנית.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים.
 - שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
 - מודגש בזאת שבכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי ומספר יחידות הדיור המירבי תחול ההוראה המגבילה יותר.

- ג) על תכנית זו חלות מגבלות בגובה הבניה להבטחת בטיחות טיסה במנחת המסוקים שממזרח לגבולות הזננית.
- גובה הבניה המירבי לא יעלה, בכל מקרה, על גובה הבניה המירבי המצוין בנספח מס' 3. לא ינתן היתר בניה למבנה /מתקן סולרי/תורן לאנטנה וכיוצ"ב שגובהו עולה על המצוין בנספח מס' 3, כאמור.
- ד) תנאי למתן היתר חפירה ו/או בניה ראשון בשטח התכנית הוא אשר תכנית בנוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית לכל השטח שהוראות תכנית מס' 4351/מ' זו חלות עליו. תכנית הבנוי והפיתוח כאמור תהא מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בק.מ. שלא יפחת מ-1:250 ותכלול את האלמנטים הבאים:
- תכנון מפורט של מערכת הדרכים הצבוריות והפרטיות, בתיאום עם אגף הדרכים.
 - תכנון מפורט של החניה, בכפוף לדרישות התקן ובתיאום עם האגף להסדרי תנועה.
 - העמדת בניינים, פריסת חזיתות לאורך הרחובות וחתיכים.

6/...

- תכנון מפורט של פיתוח שטח הכולל פירוט מפלסי פיתוח, גינון, ריצוף וכיוצ"ב, בתיאום עם המ' לשכור פני העיר בעיריית ירושלים ועם אגף הדרכים.
- העמדת מתקני תברואה וטרנספורמציה.
- העמדת ביתני שמירה ששטחם לא יעלה על 20 מ"ר כל אחד.

ה) שלבי הביצוע

1. בשלב ראשון ינתן היתר לסלילת הדרך הצבורית, מגרש חדש מס' 7 בשלמותה ולביצוע שנויים גאומטריים בצומת הרחובות ההגנה ולוחמי הגטאות ובצומת הרחובות לוחמי הגטאות ולח"י, בכפוף לתכנון המפורט שיאושר בתכנית הבנוי והפתוח, כאמור בסעיף ד' לעיל. ביצוע הדרך הציבורית והשנויים הגאומטריים בצמתים, כאמור, יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים. לא ינתן היתר בניה להקמת הבניינים בשטח התכנית עד לביצוע בעין של הדרך הציבורית ושל השנויים הגאומטריים בצמתים, כאמור, לשביעות רצון אגף הדרכים.
2. לאחר ביצוע האמור לעיל ינתן היתר/היתרים להקמת הבניינים בשטח התכנית, לסלילת הדרכים המובילות אליהם ולביצוע פיתוח השטח מסביבם. היתר/ היתרי הבניה, כאמור לעיל, ינתנו ויבוצעו בהינף אחד או בשלבים בתנאי הבא: לא ינתן טופס 4 לבנין עד אשר לא יבוצע בעין קטע הדרך המוביל אליו ופיתוח השטח מסביבו, לרבות ביצוע החניה

הנדרשת לו בהתאם לחקו, הכל לשביעות
רצון אגף הדרכים, האגף להסדרן תנועה
ומחי הגננות בעירית ירושלים ע"י מגישי
התכנית ועל חשבונם.

3. להבטחת ביצוע מלא של האמור לעיל, ינתן
ע"י מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות
רצונו של היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי
למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית.

ו) כחלק בלתי נפרד מכל היתר בניה שינתן בשטח
התכנית, ינטעו עצים בוגרים ותוצבנה מערכות
השקייה, לאורך הדרכים הציבוריות, הפרטיות
ובין החניות, ע"י מגישי התכנית ועל
חשבונם, בתאום ובפקוח המחלקה לשיפור פני
העיר בעירית ירושלים.

ז) בעלי הזכויות במקרקעין יהיו אחראים
לאחזקת שטח המגרשים החדשים מס' 3,1 ו-6
על חשבונם.

ח) בנית הבניינים, הגדרות וקירות התמר, תהיה
באבו טבעית מרובעת ומסוחרת. הבניה באבו
נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ט) ראה סעיף 13 להלן.

י) בעת ביצוע עבודות הבניה והפיתוח בשטח אזור
מגורים 2 מיוחד, יבטיחו מגישי התכנית, על
חשבונם ובכל עת, את הגישה לשטח המוגדר
בתכנית כשטח שהתכנית אינה חלה עליו
(מגרשים חדשים מס' 2א, 2ב, 2ג, 2ד).

10. שטח לבניני צבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו
חום כהה הוא שטח לבניין צבורי וחלות על
שטח זה הוראות תכנית מס' 1541 א' והוראות
תכנית מס' 1664 לגבי שטח לבניני צבור.

11. שטח שהתכנית לא (א) השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם
חלה עליו למעט
הוראות תלויה:
תכנית זו אינן חלות עליו, למעט הוראות
תלויה חדשה.
(ב) ראה סעיף 9 (י) לעיל.

12. תניה: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן
היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי
קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם
לתקן התניה לבנין/לבנינים שיוקמו/ בשטח.
(ב) התניה תהיה עילית ובהתאם למפורט בנספח
מס' 1.
מודגש בזאת כי תכנון הדרכים וסידור
החניות המפורטים בנספח מס' 1 עקרוניים
בלבד.
(ג) ראה סעיפים 9 (ד), (ה) ו-(ו) לעיל.

13. בנינים להריסה: הבנינים הצבועים בחשריט בצבע צהוב מיועדים
להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם
לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת
השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

14. דרכים: תואי הדרכים, רוחבו והרחבתו יהיו כמצוין
בחשריט.
(א) השטחים הצבועים בחשריט בצבע חול הם שטחים
של דרכים צבוריות מאושרות ו/או קיימות.
(ב) השטחים הצבועים בחשריט בצבע אדום הם
שטחים של דרכים צבוריות חדשות או הרחבת
דרכים קיימות.
(ג) קטע הדרך המסומן בחשריט בקוים אלכסוניים
בטוש אדום מיועד לביטול ויעודו יהיה
כמסומן בחשריט.
(ד) מודגש בזאת כי תכנון הדרכים וסידור
החניות המפורטים בנספח מס' 1 עקרוניים
בלבד. 9/...

ה) ביצוע הדרכים יהא בכפוף לאמור בסעיפים
9(ד), (ה) ו-ו(ו) לעיל.
ו) ראה סעיף 13 לעיל.

15. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תוכנית זו תוכן ע"י מגישי
התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום
והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי
מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה: א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה
ע"פי סימן ז לפרק ג' לחוק. עם תחילת
תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של
התכנית בתתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת
רשם מקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום
החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה
נוספת ליו"ר הועדה 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.
ג) לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה, כשלב
ביניים, למדוד את כל שטח החלקות, לרבות
חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב
הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ
לגבולות התכנית.

17. הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי צבור, מיועדים להפקעה
בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה -
1965.

18. תחנת
טרנספורמציה: א) השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו
סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה.
בשטח זה תותר הקמת תחנת טרנספורמציה
בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאשור רשויות
התכנון.
ב) ראה סעיף 9 (ד) לעיל. 10/...

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. גובה האנטנות יהיה בכפוף להוראות בטיתות מינחת המסוקים כמצויין בנספח מס' 3 וכמפורט בסעיף 9 (ג) לעיל.

19. אנטנות

טלוידיה

ורדיו:

א) בהגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק איטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

20. קולטי שמש

על הגג:

ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

21. חשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו, על חשבונם בלבד, את כל עבודות החשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או חא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות החשתית) המצויים בחור החומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות החשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מחאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מחקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באוחו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

11/...

22. תוקף תוכנית: כתחילת ביצוע התכנית תיחשבה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות העפר עבור הקמת 20% מסך שטחי הבניה שנקבעו בתכנית.

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית, בתנאי ש...
מחויבת עם רשימת התכנון המוסמכת.
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליהנות מהתכנית או לכל כלי ענין אחר בשטח
התכנון כל עוד לא הוקמה היטח ונחתם עמנו הסכם
מחייב בנייה, ואין ההיתרנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות השטח הנזכר ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל הורה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מודעה בזה כי אם נעשה או ייעשה ע
ידינו הסכם בנייה היטח הכלול בתכנית, אין בהיתרוננו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו למסור בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאתנו על פו זיווג עליון בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העולה ליו נטו. הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן התיתוננו ניקנת אך ורק בהסכמת מבט התכנית.
מיוחדל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

עמליה אדרמוביץ
מ/אודיסקי מרון
מפ"מ - מחוז ירושלים

תאריך: 25/10/95

בערי

הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34, ירושלים, טל: 224121



Handwritten signature and initials.

מגרישי

התכנית:

האוניברסיטה העברית בירושלים



גרשון צפור
דריכל ומתכנן ערים בל"ס

המתכנן:

Handwritten signature of Gershon Zefor.

גרשון צפור, אדריכל ומתכנן ערים בל"ס, רח' בית עובד 15 ח"א, טל: 03-5374855

