

ק"מ
4/199

מחוז ירושלים
מרחב תבנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' מק/ 3203 א'
שינוי 1/ 97 לתוכנית מס' 3203
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תיקרא, תוכנית מס' מק / 3203 א.
שינוי 1/97 לתוכנית מס' 3203.
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.
(להלן: התוכנית).

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב.
(להלן הוראות התוכנית),
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500.
(להלן: התשריט).
גליון אחד של תוכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:500
(להלן: נספח מס' 1)
כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ - 21,467 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, האוניברסיטה העברית ירושלים בהר הצופים
שטח מצפון מזרח לגן הבוטני של האוניברסיטה, ומצפון לבנין מרכז הסטודנט.
שטח בין קואורדינטות אורך 173200 ל- 173600
קואורדינטות רוחב 133350 ל- 133600
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

6. מטרת התוכנית:

- א. שינוי הבינוי המאושר בתוכנית מס' 3203 להקמת בנין למינהל ומשק וקביעת בינוי חדש בהתאם לנספח בינוי.
- ב. קביעת שטחי הבניה המיירביים בשטח התכנית, ללא הגדלת שטחי הבניה לשימושים עיקריים שנקבעו בתוכנית מס' 3203.
- ג. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים
- ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת שטחים לחניה פרטית והוראות להקמתה.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושליו, (להלן תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 3203 וההוראות שבתוכנית מס' 3203 א' זו.

8. הוראות התוכנית:

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

9. שטח לבנין ציבורי:

השטח המסומן בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור וחלות על שטח זה הוראות תוכנית מס' 3203, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. בשינוי המאושר בתכנית מס' 3203 להקמת בנין למינהל ומשק. תותר הקמת בנין חדש במפורט בנספח מס' 1 וככפוף להוראות תוכנית מס' 3203 א' זו.

- ב. גובה הבניה המירבי לא יעלה על 828.50 מ' כמפורט בסעיף מס' 1 (כולל גובה חדר המדרגות ופירי המעליות), למעט בשטח שבו תבנה כיפה כאלמנט ארכיטקטוני שבו גובה הבניה המירבי לא יעלה על 831.60 מ', הכל כמפורט בנספח מס' 1.
- ג. קוי הבנין המירביים להקמת הבנין האמור יהיו כמפורט להלן:

- (1) קוי הבנין המירביים לבניה תת קרקעי יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (2) קוי הבנין המירביים למפלסים העיליים, עד למפלס 813.0 + מ' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (3) קוי הבנין המירביים העיליים, עד למפלס 825.5 + יהיו כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.
- ד. שטחי הבניה המירביים להקמת הבנין כאמור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
1620	820	800	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
5830	2330	3500	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
7450	3150	4300	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- מודגש בזאת כי שטחי הבניה המירביים לשימושים עקריים אינם מהווים הגדלה של השטחים לשימושים עיקריים שאושרו בתכנון מס' 3203.
-
-
- ה. בתחום התוכנית תוכשר חניה עילית, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתשריט. ראה סעיף 12 להלן.
- ו. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרזבעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.
- ז. תנאים למתן היתר בניה, ולמתן טופס 4:
- ז. (1) תנאי למתן היתר בניה להקמת הבנין נשוא תוכנית מס' מק/ 3203 אי זו הוא ביצוע בפועל של 66 מקומות חניה עבור בית הספר לתלמידי הו"ל של האוניברסיטה, בשטח החניה העילית המפורט בנספח מס' 1 ובתשריט. ובתיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ולאחר קבלת אישור בכתב ממחלקה זו בדבר השלמת הביצוע להנחת דעתה. ביצוע החניה כאמור יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המחלקה להסדרי תנועה.

- (2) תנאי למתן היתר בניה להקמת הבנין נשוא תוכנית מס' מק/ 3203 א' זו, הוא הגשת תכנון מפורט של פתרון חניה לעוד כ- 80 מקומות חניה בתחומן, כאמור בסעיף 12 להלן, ותכנון מפורט של דרך מס' 13 והתחברותה לדרך מס' 11, שע"פ תוכנית מס' 3203, לאישור מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה.
- (3) לא ינתן טופס 4 ו/ או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע כביש מס' 13 כאמור, לרבות ביצוע מדרכות לאורכו והתחברותו לכביש מס' 11 כאמור, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, בפיקוח מחלקת הדרכים.
- (4) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים וקבלת אישורה בדבר תוכנית האינסטלציה של הבנין והתחברותו למערכת המים העירונית. מודגש כי קוי מים עירוניים יתוכננו ויבוצעו ע"י עיריית ירושלים בתחום הכבישים הציבוריים על חשבון אגרת פיתוח רשת מים שתשולם ע"י מגישי התוכנית.
- (5) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשפור פני העיר בדבר הבטחת איזון בשפכי עפר בין שטחי חפירה ושטחי מילוי בתוך שטח התכנית.
- ה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס - 1980.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תוכנית מס' 3203 שלא שונו במפורש בתוכנית מס' מק/ 3203 א' זו, ממשיכות לחול.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

12. חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשובנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ד. דרישות החניה לבנין שיוקם בשטח הן ע"פ חישוב של מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר שטחים עיקריים.

- ה. מקומות החניה הנדרשים בתוכנית זו יהיו כמפורט להלן:
- (1) 66 מקומות חניה, אשר נדרשו עבור בייס לתלמידי חו"ל בתחום האוניברסיטה, יוכשרו כתנאי למתן היתר לבנין המוצע בתוכנית זו, כמפורט בסעיף 9(ז), לעיל ובכפוף למפורט בנספח מס' 1.
 - (2) בנוסף לכך יוכשרו עוד כ- 80 מקומות חניה בתחום התוכנית שיהוו פתרון לתקן החניה הנדרש לבנין המוצע שבתוכנית זו כאמור בסעיף קטן ד' לעיל. מקומות חניה אלו יבוצעו בתחום החניה הפרטית שבתוכנית וכמסומן בנספח מס' 1.

13. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח המסומן בתשריט בחום שתי וערב הוא שטח של דרך פרטית וחלות על שטח זה הוראות תוכנית מס' 3203 לגבי דרך פרטית.

14. הפקעה:

- א. שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ו/ או לצרכי האוניברסיטה העיברית והמצויים מחוץ לקו ההפקעה המקורי של הפקעת מדינת ישראל ולמעט שטחי המקרקעין לכביש 16 יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאחר מתן תוקף לתוכנית זו עפ"י סעיפים 5 ו 7 לפקודת רכישת קרקעות לצרכי ציבור 1943. יזם התוכנית מתחייב לשאת בכל התשלומים וההוצאות שתהיינה לוועדה המקומית בגין הפקעת שטחים אלה. הנוסח המשפטי של מחוייבות האוניברסיטה העיברית - יזם תוכנית זו, לשאת בהוצאות הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בגין הפקעה בשטחים הנ"ל על כל הכרוך בכך עפ"י יעודם בתוכנית וכמובנם בתוכנית יסוכם ויחתם לשביעות רצונה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה, כתנאי להסכמת הועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית זו.

15. תחנת שנאים:

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

16. חיטל השבחה:

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

17. תשתית:

מגישי התוכנית יבצעו על השבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/ או תא ביוב, ו/ או דרך, ו/ או תאורה, ו/ או קו תאורה, ו/ או מרכז תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על השבונם 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 התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4 .

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים
בן יהודה 34, ירושלים
טל: 6254121

חתימת מגישי התוכנית:

האוניברסיטה העברית - הר הצופים
ת.ד. 91240
ירושלים.
טל: 5882908

חתימת המתכנן:

דוד רוזניק ברוך רוזניק
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' נרקיס 4
ת.ד. 7486
מיקוד: 91074
ירושלים.

Handwritten signature

דוד רוזניק ברוך רוזניק
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
נרקיס 4, ת.ד. 7486 ירושלים 91074
טל 6253803, 6255848-02

תאריך: אוקטובר 1998

אין לנהל... רשויות המס...
15-11-1998
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות...
עמונה רומניצקי, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים



ועדה מקומית ירושלים
אישור תכנית מס' 109/3203
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 109 ביום 6.7.98
סמנכ"ל תכנון אדריכל הועדה