

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

### תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

#### תכנית מס' מק/4622 ב'

שינוי לתכניות מס' 4622 ו- מק/4622 א'

#### 1 - שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' מק/4622 ב', שינוי לתכניות מס' 4622 ו- מק/4622 א'.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: כ- 36 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית:
  - 1.4.1 ירושלים, שכל גבעת רם, קמפוס האוניברסיטה העברית.
  - 1.4.2 גוש בהליכי אישור מס' 30540, חלקות ארעיות 15 ו- 16, מגרשים מס' 3 ו- 8 לפי תב"ע מס' 4622.
  - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל חדשה:
    - אורך: בין 219.025 לבין 218.875
    - רוחב: בין 631.550 לבין 631.300
  - הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

#### 2 - מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

##### 2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:1000 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 נספחים:
  - א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:200
  - בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
  - פיתוח שטח התכנית בהיבטים של מפלסי קרקע.
  - התכנית הינה מנחה בלבד למעט, קווי בנין המרבי, גובה הבניין ומספר קומות, ושטחי בניה לתוספת שהינם מחייבים.

**2.2 יחס בין מסמכי התכנית:**

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים, במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

**2.3 מסמכי רקע נלווים:**

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאינם חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר.

ב. אורזת פוטו מיושר של חסיבה הקרובה ותמונות מכל תחזיתות.

**3. מטרות התכנית:**

3.1 מוחות התכנית: התרת העברת שטחי בניה מרביים, עפ"י סעיף 6 – א (א) 62, "שימי חלוקת

שטחי הבניה המרביים", ממגרש מס' 8 בגין מס' 58, לבנין

מס' 60 במגרש מס' 3, שעפ"י תכנית מס' מק/ 4622 א', מבלי לשמת את

סך הכל שטחי הבניה המרביים המאושרים למגרשים אלה, גם יחד.

3.2 קביעת בינוי עבור תוספת בניה לבנין הקיים, בגין מס' 60 במגרש מס' 3 עפ"י תב"ע

4622.

3.3 קביעת תוספת שטחי בניה לבנין מס' 60 במגרש מס' 3 עפ"י תב"ע 4622, בהיקף

של 1,400 מ"ר מתוכם 1,360 מ"ר, שטחים עיקריים.

3.4 קביעת שטחי הבניה המרביים לבנין מס' 60 במגרש מס' 3 עפ"י תב"ע 4622, בהיקף

של 3,200 מ"ר מתוכם 2,860 מ"ר, שטחים עיקריים.

3.5 קביעת שטחי הבניה המרבי במגרש מס' 3 ל- 24,200 מ"ר, כולל שטח לחניה.

3.6 קביעת קווי בניה חדשים לתוספת הבניה.

3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.

3.9 קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.

3.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**4. יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן

ההוראות שבתכנית מס' 4622, מק/ 4622 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות

יית מס' מק/ 4622 ב' זו.

## 5.1 טבלת זכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים עפ"י התכניות מס 4622 ו- מק/ 4622 א' ושטחים ומוצעים (מ"ר).											
מס' מגרש	שטחים עיקריים לתוספות בניה במ"ר			שטחי שירות לתוספות בניה במ"ר				שטחי בניה במ"ר			סה"כ
	מאושר *	מוצע	סה"כ	מאושר *	מוצע	חניה	סה"כ	מאושר *	מוצע	חניה	
3	1,500	1,360	2,860	300	40	21,000	21,340	1,800	1,400	21,000	24,200
8	4,750	- 1,360	3,390	650	- 40	-	610	5,400	- 1,400	-	4,000
סה"כ	6,250	0	6,250	950	0	21,000	21,950	7,200	0	21,000	28,200

\* השטחים המאושרים הם עפ"י תכנית מס' מק/ 4622 א'.

## הערות:

- 1 - השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת תוספות הבניה המאושרות עפ"י תכנית מק/ 4622 א', לרבות שטחי חניה.
- 2 - שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

## 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם קיום אלכסוניים ברקע הוא שטח לבנייני ציבור

קמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם.

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם בנייני ציבור לאוניברסיטה העברית.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
  - 1 - תותר תוספת בניה לבנין הקיים, בנין מס' 60 במגרש מס' 3 עפ"י תב"ע 4622, לשם הרחבת בנין של בריכת שחיה קיימת.
  - 2 - תותר העברת שטחי בניה מרביים ממגרש מס' 8, בנין מס' 58, לבנין מס' 60 במגרש מס' 3, שעפ"י תכנית מס' 4622 א', בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, מבלי לשנות את סך הכל שטחי הבניה המרביים המאושרים למגרשים אלה, גם יחד. כל האמור לעיל, לשם הרחבת בנין בריכה קיימת.
  - 3 - קביעת שטחי הבניה המרביים לבנין מס' 60 במגרש מס' 3 עפ"י תב"ע 4622, ל- 3,200 מ"ר מתוכם 2,860 מ"ר, שטחים עיקריים, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

- 4 - קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה במגרש מס' 3 ל- 1,400 מ"ר.
- 5 - מספר קומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות. הקומה השלישית משמשת כקומת יציאה למרפסות בלבד.
- גובה הבניה המרבי יהא כמצוין לנספח בינוי מס' 1.
- 6 - עיצוב החזיתות וחומרי הבניה, יעוצב, ויתואם עם מהנדס העיר, טרם הגשת היתר בניה בשטח. (ראה סעיף 9.1 להלן)
- 7 - מודגש בזאת כי אין בשינוי שטחי הבניה, כמפורט לעיל, משום הגדלת שטחי הבניה המאושרים בתכניות 4622 ו- מק/ 4622 א'.

### 5.3 שלבי ביצוע:

הבנייה תבוצע בהינף אחד.

### 5.4 גמישות:

- 5.4.1 יותר שינוי במבנה, מהגובה המצוין בנספח הבינוי בתאום עם מהנדס העיר.
- 5.4.2 תותר גמישות בחומרי הבניה המצוין בתקנון ובנספח הבינוי בתאום עם מהנדס העיר.

### 5.5 הוראות נוספות:

- 5.5.1 תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 5.5.2 אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
- 5.5.3 קולטי שמש על הגג: א - בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

### 6. מבנה להריסה:

הבניינים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בקו צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה בלבד, ועל חשבונם.

### 7. עצים לעקירה / שימור:

- 7.1 העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- 7.2 העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ותאסר כל פגיעה בהם.

**8. תנאים למתן תוקף התכנית:**

תנאי למתן תוקף לתכנית הוא הגשת תכנון לפיתוח השטח שיכלול את החניה (כולל פיתוח שטח), כניסה, גדרות, נטיעות, גישה מכביש פנימי ו-כו', בתאום עם מהנדס העיר.

**9. תנאים למתן היתר בניה:**

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3, 5.4, 5.5, 6, 7, ו-8 שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם:

- 9.1 ליווי, תיאום ואישור התכנון, כולל חומרי בנייה ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר, טרם הגשת היתר בנייה.**
- 9.2.1 תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש מדרכה, סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בניה בתום העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
- 9.2.2 להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 9.3 תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת הביוב וניקוז בדבר:
- 9.3.1 עם הגשת בקשה להיתר בניה, היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק, בהתאם לגודל תוספת הבניה שתאושר בפועל.
- 9.3.2 האינסטלציה של הבניה החדשה יחובר באמצעות למערכת הביוב והניקוז הקיימת.
- 9.3.3 כל העבודות יבוצעו על חשבון היזם בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב וניקוז.
- 9.4 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 9.5 הגשת תכנון פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- 9.6 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות.
- בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

**10. הערה:**

מודגש בזאת כי כל הוראות התכניות מס' 4622 ו-מק/ 4622 א' שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/ 4622 ב' זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

חתימת ג'על הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, טל. 5318870-02

ירושלים



חתימת מגישי התכנית

האוניברסיטה העברית

מחלקת בינוי ותשתיות

קמפוס גבעת רם - טל. 6584040-02

ירושלים

חתימת המתכננת:

אדר' דורית גורן מ.ר. 25192

רח' אגריפס 8 - ת.ד. 2193 - ירושלים 91021

טל. 02-6247347 - פקס 02-6242913

e-mail: doritag@netvision.net.il

מס' רשיון: 25192 - תוקף: 15-02-2007

דורית גורן  
אדריכלית ומתכננת ערים  
מ.ר. 25192

תאריך: 2 בנובמבר 2004 - לפתיחת תיק.

17 בפברואר 2005 - לדיון בועדה המקומית.

29 במאי 2005 - לדיון בועדה המקומית.

20 ביוני 2005 - להפקדה.

24 באוגוסט 2005 - להפקדה.

7 בפברואר 2006 - למתן תוקף

