

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/ 4622 ג'

העברת שטחים ממגרש 8 למגרש 3 בגבעת רם – האוניברסיטה העברית.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' <u>מק/ 4622 ג'</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית כיוצאה מס' <u>מס/ 2008</u> ביום <u>15/5/08</u> מנהל העיר</p>	

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בהעברת שטחי בניה מרביים, עפ"י סעיף 6 – א (א) 62, "שינוי חלוקת שטחי בניה המרביים" בקמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם, "מרכז קוסל" ו"נוער שוחר מדע", ירושלים. עפ"י תב"ע מס' מק/4622 ב' המאושרת, קיימות זכויות שלא נוצלו במגרש מס' 8, בנין מס' 58, המיועדות לבנייני ציבור לקמפוס.

מבקשים עתה:

- 1 - העברת זכויות ממגרש מס' 8 בנין מס' 58, לבנין "מרכז קוסל" ולבנין "נוער שוחר מדע" במגרש מס' 3, מבלי לשנות את סך הכל שטחי הבניה המרביים המאושרים למגרשים אלה, גם יחד.
- 2 - קביעת בינוי לתוספת בניה עבור תוספת לבנין מאושר עפ"י היתר בנייה מס' 06/195, במגרש מס' 3 - "מרכז קוסל" - בריכה שחיה, חדר כושר, מלתחות, מקלחות, בית קפה, בקמפוס גבעת רם, על מנת להוסיף פונקציות כ- חדרי סאונה, בריכת ג'קוזי, וכו'.  
(השינוי החזותי הוא בחזית המזרחית - האחורית בלבד, יתר החזיתות לא משתנות).
- 3 - קביעת בינוי לתוספת קומה עבור הרחבה לבנין קיים "לנוער שוחר מדע", במגרש מס' 3, בקמפוס גבעת רם, על מנת להוסיף פונקציות כ- חדרי כיתות למחשבים, ו/או למעבדות והסדרת חלוקת השטחים עבור כיתות, מעבדות וחדרי שירותים בבנין הקיים

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

העברת שטחים ממגרש 8 למגרש 3 בגבעת  
רם - האוניברסיטה העברית.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התכנית**

מק/ 4622 ג'

מספר התוכנית

**1.2 שטח התוכנית**

כ- 36 דונם.

שלב

**1.3 מהדורות**

- מילוי תנאים למתן תוקף.

מהדורה 4

מספר מהדורה בשלב

23 ביוני 2008

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

- ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

- כן

האם מכילה הוראות של  
תכנית מפורטת

- לא

האם כוללת הוראות לעניין  
תכנון תלת מימדי

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

62 א (א) סעיף קטן 6.

לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התכנית**

ירושלים.

מרחב תכנון מקומי

**1.5.1 נתונים כלליים**

218.950

קואורדינטה Y

631.700

קואורדינטה X

ירושלים, שכל גבעת רם.

**1.5.2 תאור מקום**

האוניברסיטה העברית

ירושלים

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות  
בתכנית**

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ירושלים.	ישוב
גבעת רם.	שכונה
האוניברסיטה העברית.	רחוב
-	מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30540	בהסדר, מס' הגוש "ארעי"	חלק מהגוש	[15] [16]	

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
30540	30335

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
4622	8-13

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	כפיפות / שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16-07-1959 י' תמוז ה'תשי"ט
מק/ 4622 ב'	כפיפות / שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' מק/ 4622 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מק/ 4622 ב' ממשיכות לחול.	5522	26-04-2006 כ"ח ניסן ה'תשס"ו

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדר' דורית גורן	23-06-2008	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	אדר' דורית גורן	23-06-2008	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	אדר' דורית גורן	23-06-2008	1	לא רלוונטי	1:200	מנחה כשהלקן מהנחיות מחייבים.	נספח בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים 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 מטעמו**

מגיש התכנית 1.8.1										
מגיש התכנית	מגיש התכנית	מגיש התכנית	מגיש התכנית	מגיש התכנית	מגיש התכנית	מגיש התכנית	מגיש התכנית	מגיש התכנית	מגיש התכנית	
דוא"ל	פקס	סוללרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות	שם תאגיד / שם רשות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ומספר תואר /
	02-6584478		02-6584040	קמפוס גבעת רם ירושלים		האוניברסיטה העברית - מב"ת				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סוללרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכרים
	02-5318870		02-5318870	רח' יפו 216 ירושלים		מינהל מקרקעי ישראל						
	02-6584478		02-6584040	קמפוס גבעת רם ירושלים		האוניברסיטה העברית						

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סוללרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מודד
doritag@netvision.net.il	02-6242913	052-2602770	02-6247347	ת.ד. 2193 ירושלים 91021		25192	017725276	דורית גורן	אדריכלית		
	08-9427225		08-9427224	ת.ד. 586 יבנה 81551		701	54605852	עפר קוקוס	מודד מוסמך		מודד

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

העברת שטחי בניה ממגרש 8 למגרש 3 בגבעת רם – האוניברסיטה העברית, בהתאם לסעיף 62 א' (א – 6) לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:  
משטח לבנין ציבורי למבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 התרת העברת שטחי בניה ממגרש 8 למגרש 3 שע"פ תכנית מק/ 4622 ב', מבלי לשנות את סך כל שטחי הבניה המירביים המאושרים במגרשים אלו יחד.
- 2.2.3 קביעת בינוי לתוספת בניה בבניינים של נוער שוחר מדע ובריכת השחיה בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

36				סה"כ שטח התכנית – דונם		
הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) מצב המאושר	מצב המאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6,250		אין שינויים	6,250	מ"ר	מבני ציבור

**הערה:** בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה – גובר האמור בטבלה 5

**3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מבנים ומוסדות ציבור
		2	מבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

**4. ייעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בניני ציבור לאוניברסיטה העברית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>

- א. תותרנה תוספות בנייה ב"בניין נוער שחר מדע" ובבריכת השחייה ב"מרכז קוסל", בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. כל תוספת גובה בנייה ו/או תוספת קומה (לרבות בחלל חדר הטיפולים שבבניין בריכת השחיה) ו/או תוספת שטחי בנייה ו/או הקטנת מרווחים מעבר למצוין בנספח מס' 1 תהווה סטיה נכרת, כקבוע בתקנות התכנון והבנייה.
- ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. תותר העברת שטחי בניה מירביים ממגרש מס' 8 למגרש מס' 3 שעפ"י תכנית מס' 4622 ג', כמפורט בטבלה שלהלן:
- ה. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

מס' מגרש	שטח עיקרי (במ"ר)			שטח שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)
	מאוסר בתכנית ב' 4622	מוצע	סה"כ	מאוסר בתכנית ב' 4622	מוצע	סה"כ	
3	2,860	+595	3,455	340	+65	405	24,860
8	3,390	- 595	2,795	610	- 65	545	3,340
סה"כ	6,250	0	6,250	950	0	950	28,200



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח חדש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי				מעל לכניסה הקובעת
נמסומן בתשריט	-	3	7.70 מ' ונמפורט בנספח		24,860	-	-	21,405	3,455	28,858	1	מבנה ומוסדות ציבור
נמסומן בתשריט	-	2	12.36 מ' מס' 1		3,340	-	-	545	2,795	6,889	2	

הערות לטבלה:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשל"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשל"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא: בבניין א' = 760.85 מ' ובבניין ב' = 768.33 מ' כמצויין בנספח מס' 1.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.3 חניה:**

- א. מקומות החנייה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

**6.4 חומרי בנייה**

הבניה תבוצע מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה מאבן ניסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

**6.5 העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג**

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.

**6.6 גריסת פסולת בנייה ופינויה**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י מגישי הבקשה להיתר.

**6.7 שילוט**

לא יבוצע שילוט על הקירות חיצוניים בבניין אלא בתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

**6.8 קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.9 הוראות בנושא חשמל**

תנאי למתן היתר בנייה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמה חדר שנאים ו / או חדר מיתוג.

**6.10 מתקני תקשורת**

מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית..

**6.11 הצבת מתקני גז:**

לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראות המחמירה ביותר בעניין.

**6.12 תנאים למתן היתר בניה בשטח:**

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
  - ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- ד. ראה סעיפים 6.5 (העתקות מתקנים על הגג), 6.3 (חנייה) ו- 6.9 (חשמל) לעיל.
  - ה. הצהרה ממח' הבטיחות באוניברסיטה כי בקומה שהתווספה הותקנו כל סידורי הבטיחות הנחוצים וכי יתקיימו במבנה כל נהלי הבטיחות, התדריכים והביקורת כמו בכל מבנה אחר של האוניברסיטה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	-
1	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית	-

**7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי.

**8. חתימות**

תאריך	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מגיש התכנית
			האוניברסיטה העברית - המחלק לבינוי ותשתיות	
			האוניברסיטה העברית	בעלי עניין בקרקע
			מינהל מקרקעי ישראל	
14.7.08	אדר' דורית גורן	017725276		עורך התכנית

דורית גורן  
אדריכלית ומתכנתת ערים  
מ.ר. 25192