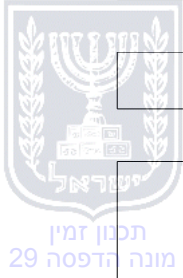


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0860106

בניין לננו קוואנטום, האוניברסיטה העברית, גבעת רם, ירושלים



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי קוי בניין והוראות בינוי ועיצוב לצורך הקמת מבנה חדש למחקר בתחום ה"ננו - קוואנטום".
ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור אינו משתנה.

הבניין המוצע הוא בניין לחקר בתחומי פיסיקה, כימיה ומדעי החיים בתחום ה"ננו-קוואנטום" ועיקרו מעבדות חקר, אודיטוריום, חדרי סמינרים, משרדים ופונקציות נוספות. המבנה משרת את פיסגת המחקר הננומטרי. הבניין המוצע הוא בן 5 קומות מעל לכניסה הקובעת התחתונה ועוד חדר טלסקופיה על הגג (3 קומות מעל כניסה עליונה) על גבי מרתף תת קרקעי עבור בסיסים מיוחדים רגישים לרעידות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין לננו קוואנטום, האוניברסיטה העברית, גבעת רם, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0860106

מספר התכנית

4.608 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

218849 קואורדינאטה X

631444 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

קמפוס א.י. ספרא (גבעת רם), האוניברסיטה העברית, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גבעת רם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30540	מוסדר	חלק		19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2002	3907	5107	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4622 ממשיכות לחול.	שינוי	4622



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון גרנות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון גרנות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 11 10/08/2021	ירון גרנות	10/08/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	11: 02 02/08/2021	רולי פלד	01/08/2021	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	סקר עצים	11: 03 02/08/2021	אדיר אלווס	29/07/2021	19	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים על רקע מדידה	11: 04 02/08/2021	אדיר אלווס	29/07/2021	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים על רקע פיתוח	11: 04 02/08/2021	אדיר אלווס	29/07/2021	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	11: 01 02/08/2021	ירון גרנות	29/07/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים 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**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	אילן מזרחי		האוניברסיטה העברית	ירושלים	שכ גבעת רם		02-6584807		ilanm@savi on.huji.ac.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן מזרחי		האוניברסיטה העברית	ירושלים	שכ גבעת רם		02-6584807		ilanm@savion.huji.a c.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ירון גרנות	27744	י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	חיפה	כורי	3	04-8611311	04-8611322	yaron@yygra nof.co.il
	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir- nof.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נתן דותן	354	דותן את קופרמן מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421		dotan_ku@n etvision.net.il
	יועץ תחבורה	רולי פלד			ירושלים	יפתח	4	02-6734472		roshfeld@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

קביעת בינוי ושינוי קוי בניין, לצורך הקמת בניין חדש למחקר בתחום ה"נוו - קוואנטום", קמפוס האוניברסיטה העברית, גבעת רם, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול בינוי מאושר עפ"י תכנית מס' 4622 וקביעת בינוי חדש במקומו להקמת בנין למחקר בתחום ה"נוו-קוואנטום", בהתאם לנספח בינוי.
2. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
3. הגדלת מס' הקומות המירבי וקביעתם ל-5 קומות וקומת גג טכנית מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
4. הגדלת שטחי הבניה המירביים כמפורט להלן:
 - א. התרת תוספת של 500 מ"ר שטחים עיקריים לתא שטח מס' 100 שבתחום התכנית, בכפוף למפורט בסעיף 16א(א)62 לחוק התכנון והבניה.
 - ב. התרת תוספת של 3600 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לתא שטח מס' 100 שבתחום התכנית, בכפוף למפורט בסעיף 15א(א)62 לחוק התכנון והבניה.
 5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
 6. קביעת הוראות בגין בניין להריסה.
 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, עצים לעקירה ועצים להעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	100

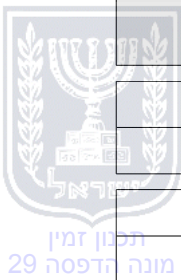
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור- האוניברסיטה העברית	4,608	100
סה"כ	4,608	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,608.65	100
סה"כ	4,608.65	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות עבור האוניברסיטה העברית, לשימוש מחקר, הוראה וחינוך, כמאושר בתכנית מס' 4622.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי המאושר בשטח התכנית שעפ"י תכנית מס' 4622 מבוטל בזאת. במקומו תותר הקמת בנין חדש למחקר בתחום ה"נו-קוואנטום", כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח בינוי מס' 1 הינו נספח מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבניין, מס' קומות מירבי, קווי בניין מרביים ושטחי בניה מרביים.</p> <p>3. קווי הבניין המרביים בתחום תא שטח מס' 100 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>4. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי יהיו כמפורט בנספח מס' 1 וכמצוין בסעיף 5 להלן.</p> <p>לעת מתן היתר הבניה יותר שינוי של עד 1 מטר ממפלסי הבינוי והגובה המפורטים בנספח מס' 1.</p> <p>5. שטחי הבניה המרביים להקמת הבניין החדש בתא שטח מס' 100 ייגזרו מסך כל שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 4622 למגרש מס' 2, ולהם יתווספו שטחי הבניה הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תוספת של עד 500 מ"ר שטחים עיקריים בכפוף למותר בסעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה. - תוספת של 3600 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (בלבד), בכפוף למותר בסעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה. 6. יישמר מרחק של 6 מ' לפחות מבניינים סמוכים.
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי (בכפוף למפורט בסעיף קטן א.4. לעיל) ומס' הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב לסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המרביים המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. יותר שילוב של קירות מסך, הצללות מתכת, חומרי חיפוי עמידים להסתרת החזית הטכנית הדרומית, פנלים פוטו-וולטאיים וכדומה.</p> <p>3. לבניין יתוכננו כניסות להולכי רגל ממספר מפלסים כמודגם בנספח מס' 1 תוך התאמה מירבית למפלסי הפיתוח סביבם. עיקרון זה הינו מחייב.</p> <p>4. חללי/ מתקני פריקה טעינה אשפה ותשתיות יתוכננו בתת הקרקע בלבד ככל הניתן, עם מינימום מופע על קרקעי.</p> <p>מערכות שיותקנו על הגג תוסתרנה ככל שניתן.</p> <p>כל מופע על קרקעי של כל תשתית שהיא (ובכלל זה פירי אוורור וכדומה) יחייב אישור אדריכל העיר, לעת מתן היתר בניה.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>5. יותקנו פירי אוורור לאורך כל הקומות אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מהשימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת פילטרים במידת הצורך.</p> <p>6. פתחי יניקת האוויר ימוקמו מערבית לפתחי פליטת האוויר ומרוחקים ככל שניתן.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>2. מקומות החניה הנדרשים יותקנו בשטחים שמחוץ לגבולות תכנית זו כמפורט בנספח מס' 2 (נספח תנועה וחניה). מודגש בזאת כי פרטי הנספח כאמור הינם מנחים וייקבעו באופן מפורט לעת מתן היתר הבניה.</p>
ה	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 3 (שמירה על עצים בוגרים/ סקר עצים) בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כשלהיא אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 3 בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת אישור מהאגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור העיר.</p> <p>במקום העצים שייעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים בערך חלופי זהה לעצים שייעקרו, בתיאום ובפיקוח האגרונום העירוני ובהתאם להנחיותיו.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט ובנספחים מס' 3 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>ההוראות לעניין ביצוע ההעתקה, סוג ההעתקה וקביעת הטיפולים הנדרשים בעצים לפני ההעתקה ייקבעו ע"י מח' הגננות עפ"י מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. עבודות השימור, העקירה וההעתקה של העצים בשטח יבוצעו לאחר הנפקת האישורים המתאימים ובליווי אגרונומי.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות במחלקת הגננות ע"י מגישי הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע כל המפורט לעיל.</p> <p>6. לא תינתן תעודת גמר כלשהיא לבניין אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה מרכזית, ע"י מח' הגננות וקבלת אישורה לנ"ל.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, וקבלת אישורו לנ"ל.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת עפ"י התקן התקף ובמידות תקניות, לאישור אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. תאום התכנון המפורט עם הרשות הארצית לכבאות והצלה וקבלת אישורה לנ"ל לרבות בנושאים הבאים: תכנון רחבות הערכות, תכנון מערכות המים, הגז וברזי הכיבוי, תכנון דרכי</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>הגישה לבניין, תכנון מערכות בטיחות אש וכדומה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת נפח סביבתי ונספח בטיחות לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>המסמך יכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים של נוהלי חירום ונוהלי שגרה עבור אחסנה, תפעול, ייצור, בקרה וכדומה של כלל החומרים המסוכנים והרעילים, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.</p> <p>דרישות המח' לאיכות הסביבה והאמצעים שייקבעו במסמך המצוין לעיל יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר ויבוצעו כחלק בלתי נפרד מביצוע המבנה בשטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות מנהל בית המודל ובפיקוחו.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הבניין המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	ז



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני						מתחת לכניסה הקובעת
(5)	(5)	(5)	(5)	1	6 (4)	28.5 (3)	(2)	4608 (1)	100	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה הוא שטח המגרש שבתחומי תכנית מס' 860106 זו. מגרש זה הוא חלק ממגרש 2 בתכנית 4622.
- (2) שטחי הבניה המרביים להקמת הבניין נשוא התכנית ייגזרו מתוך סל זכויות הבניה המאושרות למגרש מס' 2 בתכנית 4622. לשטחי בניה אלה יתווספו עוד 500 מ"ר שטחים עיקריים ו- 3600 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים המבוקשים בתכנית מס' 860106 זו ומאושרים בזאת. ראה סעיף 4.1.2 א. 5. לעיל.
- (3) ערך זה לא כולל, חדר טלסקופיה קטן על הגג, ציוד טכני על הגג, חדריים טכניים, יציאות חדרי מדרגות ומעליות אל הגג, מסתור מעקה גג וכד'.
- (4) הקומה השישית/העליונה היא קומה טכנית.
- (5) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד. לא תותר הקמת הבניין בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

7 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29