

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4622.

שינוי מס' 41/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1 / 98 לתכנית מס' 1012.

שינוי מס' 1 / 98 לתכנית מס' 1079.

שינוי מס' 1 / 98 לתכנית מס' 1299.

שינוי מס' 1 / 98 לתכנית מס' 1762.

שינוי מס' 1 / 98 לתכנית מס' 2126.

שינוי מס' 2 / 98 לתכנית מס' 2855.

שינוי מס' 1 / 98 לתכנית מס' 3878.

ושינוי מס' 1 / 98 לתכנית מס' במ/4761

(דבר הפקדתה פורסם בתאריך 12.9.96).

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4622, שינוי מס' 41/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שנוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1012, שנוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1079, שנוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1299, שנוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1762, שנוי מס' 1/98 לתכנית מס' 2126, שנוי מס' 2/98 לתכנית מס' 2855, שנוי מס' 1/98 לתכנית מס' 3878 ושינוי מס' 1/98 לתכנית מס' במ/4761 (דבר הפקדתה פורסם בתאריך 12.9.96 (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 17 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:2500 (להלן: התשריט), ו-9 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

2. מסמכי התכנית:

(א) גיליון אחד של תכנית איחוד וחלוקה מחדש, הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 1);

(ב) גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח עירוני, שימור ושטחים פתוחים לקמפוס בגבעת-רם, הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 2);

(ג) גיליון אחד של חתכים מס' A-A, B-B, C-C, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3);

- (ד) גיליון אחד של חתכים מסי' D-D, E-E, F-F, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מסי' 4);
- (ה) גיליון אחד של חתכים מסי' G-G, H-H, I-I, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מסי' 5);
- (ו) גיליון אחד של חתכים מסי' J-J, K-K, L-L, M-M, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מסי' 6);
- (ז) גיליון אחד של חתכים מסי' N-N, O-O, P-P, Q-Q, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מסי' 6 א');
- (ח) גיליון אחד של תכנית תנועה וחניה מנחה, הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: נספח מסי' 7).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 611.325 דונם.

4. שטח התכנית:

ירושלים, גבעת רם, קמפוס האוניברסיטה העברית (שטח בין קריית הלאום מצפון, ביי"ס אורט, האקדמיה למוסיקה, המטע"מ וכביש מסי' 4 במערב, הגן הבוטני מדרום וקריית המוזיאונים ממזרח ומצפון - מזרח). שטח שבין הרחובות בורלא מצפון וממזרח, רח' הרצוג מדרום וכביש מסי' 4 במערב;

5. מקום התכנית:

גוש 30147; חלקות 70,69,27; ח"ח 68,67,56,55,26,24
גוש 30167; חלקות 37-10, 41-39, 47-45, 50, 51, 54, 55
ח"ח 53,49,43,42,2

גוש 30180; חלקות 44, 24-41; ח"ח 47, 43, 42
גוש 30181; חלקות 30, 28, 26, 24, 22, 20, 18-1
ח"ח 135-134, 39-36, 34, 32

ח"ח 139, 47, 46, 40, 35, 33, 31, 29, 27, 25, 23, 21, 19
גוש 30335; חלקות 25, 19, 17-12; ח"ח 20, 18, 11, 1

גוש 30336; חלקות 39-27, 53-43, 66-56, 77-74; ח"ח 73, 54, 42-40, 12
גוש 30337; חלקות 83-48, 94-86, 102, 105, 106, 109-109, 111-122
ח"ח 108, 107, 104, 85, 84, 47, 42, 40-37

גוש 30339; חלקות 21-3, 43-24, 45, 46, 88
ח"ח 87, 86, 75-47, 44, 23, 22, 1

שטח בין קואורדינטות רוחב 631900-630400

וקואורדינטות אורך 219000-218450

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח משטח לבנייני ציבור, משטח פתוח ציבורי, מדרך ומאזור מגורים 5 לשטח לבנייני ציבור - האוניברסיטה העברית.
 2. שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי - גן בוטני לשטח לבנייני ציבור - אוניברסיטה ולדרך.
 3. שינוי יעוד שטח משטח לדרך ואו טיפול נופי לשטח פתוח ציבורי.
 4. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח ספורט מיוחד, לשטח לבנייני ציבור - האוניברסיטה ולדרך.
- (ב) קביעת בינוי להקמת בניינים חדשים ולתוספות בניה בבניינים קיימים, בשטח הידוע כקמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם, בהתאם לנספחי בינוי.
- (ג) קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית לרבות קווי בנין מרביים, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים והשימושים המותרים בשטח הקמפוס.
- (ד) קביעת מערך התנועה והחניה בתחום קמפוס האוניברסיטה בגבעת רם, לרבות מערך דרכים פרטיות, מערך חניונים פרטיים, מעברים להולכי רגל וכדומה.
- (ה) התווית דרכים ציבוריות חדשות, ביטול דרכים קיימות/מאוסרות, קביעת חניונים פתוחים לציבור וקביעת מעברים תת קרקעיים להולכי רגל.
- (ו) קביעת בניי ופיתוח בשטח אצטדיון האוניברסיטה העברית בגבעת רם.
- (ז) קביעת תנאים למתן היתרי בניה, מגבלות לביצוע הבניה ושלבם לביצוע הבניה בשטח התכנית.
- (ח) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- (ט) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1079, 3423, 3905, 3878, 2855, 2126, 1762, 1299 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו, והוראות תכנית מס' 4622 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור והכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, תלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח לבנייני ציבור - האוניברסיטה העברית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם קוים אלכסוניים ברקע הוא שטח לבנייני ציבור - קמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים ובתכניות מס' 2079 3423, לגבי שטח לבנייני ציבור ובניינים לשימור למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו, כמפורט להלן:

(א) במגרשים חדשים מס' 1-6, 8, 9, ובחלקות 46, 117, 118 וח"ח 116 בגוש 30337 נמצא קמפוס האוניברסיטה העברית, גבעת רם.

(ב) בשטח המגרשים והחלקות האמורים לעיל תותר בניית בניינים חדשים, תותר הקמת תוספות בניה לבניינים קיימים, בהתאם למפורט בנספחים מס' 2-6 ובתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בנספח מס' 2 בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

מודגש בזאת כי נספחים מס' 2-6 הינם מחייבים בכל הקשור לקוי בנין מרביים, למסי קומות מרבי ולגובה הבניה המרבי (בכפוף לאמור בסעיף קטן (ד) להלן).

(ג) השימושים המותרים ושטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה המבוקשות בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	שימוש	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שטחי תניה (מ"ר)	סה"כ (במ"ר)
1	שטח לבנייני ציבור, האוניברסיטה העברית - בניין חנייה	-	-	15,000	15,000
2	שטח לבנייני ציבור, האוניברסיטה העברית ובנייני חנייה	43,000	6,400	14,000	63,400
3	שטח לבנייני ציבור, האוניברסיטה העברית ובניין חנייה	1,200	200	21,000	22,400
4	שטח לבנייני ציבור, האוניברסיטה העברית	4,100	600	-	4,700
5	מעונות הסטודנטים ומכוני מחקר ושירות	7,100	1,500	-	8,600
6	שטח לבנייני ציבור, האוניברסיטה העברית (כולל מעונות)	10,750	1,600	-	12,350
8	שטח לבנייני ציבור, האוניברסיטה העברית	5,050	750	-	5,800
9	שטח לבנייני ציבור, האוניברסיטה העברית (כולל מעונות)	30,150	14,850	-	45,000
חלקות 46, 116, 117, 118 בגוש 30337	שטח לבנייני ציבור, האוניברסיטה העברית - בניין חנייה	-	-	30,000	30,000
	סה"כ	101,350	25,900	80,000	207,250

הערות לטבלה

- * שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, לרבות שטחי החנייה. מודגש כי שטחי בנייני החנייה מחושבים כשטחים עיקריים.
- * שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בהיתרים ובתכניות) התשנ"ב - 1992.

(ד) מספר הקומות המרבי וגובה הבניה בכל בנין יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 2-6. מודגש בזאת כי גובה הבניה המרבי ומס' הקומות המרבי בבניינים קיימים, בהם מוצעת בניה חדשה בתכנית זו הינם מחייבים. בבניינים חדשים המוצעים בתכנית זו, גובה הבניה המרבי יהא כמפורט בנספחים כאמור, אך תותר סטייה של עד $1.0+$ מ' לעת מתן היתר הבניה.

(ה) על אף האמור לעיל, תוספות בניה במגרש חדש מס' 2א' מחייבות הגשה ואישור של תכנית מפורטת נפרדת. תותר הגשת תכנית למגרש חדש מס' 2 א' בלבד.

(ו) הוראות בניה באבן :

1. תוספות הבניה המוצעות לבניינים קיימים תיבנינה באבן טבעית מאותו סוג, סיתות, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים ככל שניתן, או בבניינים מחומרים אחרים עפ"י הקיים בבניין.

2. חדשים תהיה הבניה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרים ובאלמנטים מזכוכית, מתכת, בטון וכיו"ב כפי שיפורט בהיתר הבניה.

(ז) על גגות הבניינים יותר מיקום חדרי מכוונות, מגדלי קירור, מוצא חדרי מדרגות וכיוצ"ב, בשטח של 10% מסיכ שטח הגגות של אותו בנין ובשטח שלא יעלה על 25% מסיכ שטח הגג העליון.

לעת מתן היתרי בניה תטופל החזית החמישית של כל בניין עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם אדריכל תכנית מתאר זו.

(ז) תותר בניית מבני עזר, שירות ומתקנים הנדסיים קטנים בתחום שטח האוניברסיטה, ויותר קירוי מעברים קיימים בין בניינים בחומרים קלים, הכל כפי שיקבע בהיתר הבניה.

(ח) תותר הקמת ביתני שמירה בכניסות לאוניברסיטה, כפי שמסומן בקו נקודה בטוש אדום בנספח מס' 2. מיקומם המדויק וחומרי הבניה יקבעו בהיתר הבניה.

(ט) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

(י) לא יותר גידור כלשהו ולא תורשה הפרדה בין הבניינים בשטחי הקמפוס, למעט במגרש מס' 16, וכן במתחמים בהם תפעלנה מעבדות או ייעשה שימוש בחומרים רגישים.

(יא) יותרו שימושים בתחום שטח לבנייני ציבור - האוניברסיטה העברית, הכוללים שירותים למכירת מזון (מסעדה, קפטריה, מזנון, קיוסק, מכולת) במגבלות של חוק עזר עירוני. תותרנה חנויות לממכר ספרים, ציוד לימוד ועזרים נלווים לרווחת הסטודנטים ובאי הקמפוס.

(יב) תותר הצבת ריהוט רחוב ופיסול בתחום השטח לבנייני ציבור - האוניברסיטה העברית, כפוף להחלטות הנהלת האוניברסיטה.

(יג) גידור וקירות תמך: קירות תמך, גדרות וכדומה יבנו באבן טבעית מלבנית מסותתת או באבן לקט.

(יד) שטח עם זיקת הנאה לציבור:

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע שחור בתחום מגרש חדש מס' 1 הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע (הכיכר) ושטח עם זיקת הנאה לכתב חירום ובטחון ולרכב שירות ללא מגבלת זמן ושימוש כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם למגרש זה הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

בשטח זה יוקם חניון תת קרקעי ומעליו במפלס הקרקע תפותח כיכר ציבורית ובה תותר כניסת רכב ציבורי כולל הרכבת הקלה והקמת תחנות לאוטובוסים ולרכבת הקלה, הצבת ריהוט גן ורחוב והקמת קיוסק המשולב בפיתוח השטח.

מודגש בזאת כי פיתוח שטח זה ואחזקתו יהיו באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם להוראות עיריית ירושלים, למעט שטח המסילות ותחנת הרכבת הקלה שתוחזקו על ידי מי שיקבל את הזכות לכך בכל שטחי הרכבת הקלה.

(טו) בנין לשימור: הבניין המסומן בתשריט בנקודה אדומה בתחום מגרש חדש מס' 2 הוא בנין בית הכנסת האוניברסיטאי, המיועד לשימור וחלות עליו הוראות תכנית 3423.

(טז) שטח לבנין ציבורי עם הגבלות: בשטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ועליהם קווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח פתוח לשימור ואסורה כל בניה, למעט פיתוח סביבתי נדרש כגון הצבת ריהוט רחוב, הוספת טראסות, סלילת שבילים להולכי רגל, סלילת מעבר תת קרקעי, גופי תאורה ופסלים וריהוט גן בהתאם להחלטת רשויות האוניברסיטה. אחזקת השטחים תהיה על חשבון מגישי התכנית ובאחריותם. בשטח זה ניתן יהיה לגנן, לרבות לטעת עצים, שיחים ושתילים ולבצע את כל מה שידרש לשמירה ולתחזוק השטח.

- (יז) השטח המסומן בתשריט בתחום מגרש חדש מס' 2 בקווים מקבילים בצבע שחור ברקע הוא שטח המיועד למעבר תת קרקעי, להולכי רגל ולכלי רכב. שטח זה ייבנה, יפותח ויתוחזק על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם להוראות עיריית ירושלים.
- (יח) בתחום הקמפוס יבנו מס' חניונים ויוכשרו דרכים פרטיות ומעברים תת קרקעיים שיהיו בשימוש הציבור הרחב ואו בשימוש פרטי של האוניברסיטה העברית, כמפורט בנספחים מס' 2 ו-7 ובכפוף לאמור בסעיף 15 להלן.
- (יט) יותר שימוש בגג החניון המסומן באות C בנספח מס' 7 למגרשי טניס, באחריות האוניברסיטה העברית.
- (כ) תנאים למתן היתר בניה בשטח אוניברסיטה העברית:
1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים הציבוריות והפרטיות שבתחום התכנית, לאישור מח' הדרכים, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, גבהים סופיים, פתרונות לתמיכת שטחים המיועדים לבניה או לתמיכת כבישים מעל/מתחת לשטחים המיועדים לבניה, פתרונות לפיתוח השטחים בשולי הדרכים, חתכי אורך וחתכי רוחב של הדרכים וכו', הכל כדרישת מח' הדרכים.
 2. שלבי ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יקבעו לעת מתן היתרי בניה בשטח, על ידי מח' הדרכים בעיריית ירושלים. ביצוע הדרך הציבורית מס' 22 והרחבת הדרך המסומנת כמגרש חדש מס' 21, בשטח התכנית יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, אלא אם יקבע אחרת על ידי עיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה.
 3. תנאי למתן היתר להקמת תוספות הבניה המוצעות בשטח האוניברסיטה הוא הגשת תכנון מפורט של פתרון החניה הנדרש להן, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, ובכפוף למפורט בנספח מס' 7.
 4. תנאי למתן היתר בניה ראשון לבנין חדש המוצע בשטח האוניברסיטה, הוא ביצוע בפועל של אחד מהחניונים המוצעים בתכנית, כמפורט בנספחים מס' 2 ו-7.
 5. תנאי למתן כל היתר חפירה/בניה בשטח האוניברסיטה הוא הגשת תכנית לסילוק שפכי עפר ופסולת בניה, לאישור המח' לאיכות הסביבה, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
 6. תנאי למתן כל היתר בניה בשטח האוניברסיטה הוא הגשת חוות דעת סביבתית המפרטת את האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים סביבתיים (אבק ורעש) כתוצאה מפעולות הבניה בשטח, לאישור המח' לאיכות הסביבה, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

6. תנאי למתן היתר בניה לכל בנין בשטח האוניברסיטה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
7. תנאי למתן היתר לכל בנין בשטח האוניברסיטה הוא תיאום עם המחי' לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:
 -תכנון וביצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
 - ציוד החניונים במערכות גילוי, כיבוי אוטומטיות באמצעות ספרינקלרים.
 -קביעת הוראות להפעלת החניונים ותחזוקתם.
 -תכנון וביצוע דרכי מילוט בקומות החניה.
 -אישור תכנית שילוט לדרכי המילוט מהחניון.
 -קביעת דרישות בטיחות ספציפיות.
8. תנאי למתן היתר לכל בנין בשטח האוניברסיטה הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה.
9. תנאי למתן היתר לכל בנין בשטח האוניברסיטה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר פתרון אספקת החשמל הנדרש בשטח.
 ראה סעיף 21 להלן.
10. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח האוניברסיטה הוא הגשת תכנון מפורט של קווי הביוב הקיימים/המתוכננים בשטח לאישור מח' הביוב, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
 במידה שיהיה צורך בהטיית קווי ביוב וניקוז קיימים לתוואים חלופיים, ההטייה תבוצע על חשבון מגישי התכנית ובפיקוח צמוד של מח' הביוב.
11. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח האוניברסיטה הוא תיאום עם מח' המים בדבר חיבור תוספת הבניה למערכת המים העירונית הקיימת/המתוכננת בשטח.
12. תנאי למתן היתר לכל בנין בשטח האוניברסיטה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח מסביבו לאישור המחי' לשיפור פני העיר, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול פירות גינן ונטיעות, קירות גדרות וריצופים, תאורה, רהוט גן/רחוב וכדומה, הכל כדרישת המחי' לשיפור פני העיר.
 ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המחי' לשיפור פני העיר.
 לא יינתן טופס 4 ראו תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת המחי' לשיפור פני העיר.
 מודגש בזאת כי אחזקת כל השטח המיועד בתכנית לשטח לבנייני ציבור – האוניברסיטה, תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

14. מבנים לשימור

14.1 היתרי הבניה של המבנים לשימור יכללו את המבנה ואת האלמנטים האופייניים הקיימים בסביבתו הקרובה, כגון: ריצופים, טראסות, עצים, צמחיה.

14.2 המבנים המסומנים בנספח מס' 2 בסימון עיגול אדום מיועדים לשימור מלא. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של המבנה או באופיו הארכיטקטוני, לרבות תוספות בניה, סוג האבן, הפתחים, הסיתות והכיחול. שינויים נדרשים בנסיבות של בליה או שינוי תפקוד הכרחי בלבד, ייעשו בתיאום עם מהנדס העיר.

14.3 המבנים המסומנים בנספח מס' 2 בסימון עיגול אדום חלול, מיועדים לשימור ותותרנה בהם תוספות בניה בהתאם לנספחי בינוי מס' 2-6 א' .

תוספת הבניה המותרת תהיה בסגנון אדריכלי תואם לקיים כולל פתחים, סיתות, כיחול, ריצופים. התוספת תבנה באבן טבעית מאותו סוג סיתות, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. שינויים פנימיים נדרשים בנסיבות של בליה או שינוי תפקודי הכרחי בלבד, יעשו בתיאום עם מהנדס העיר.

14.4 כל היתר בניה שיוכן ייבדק ויאושר על ידי אדריכל הקמפוס, בטרם הגשתו לרשויות.

14.5 תיעוד מבנים, טראסות, צמחיה וכדומה יעשה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

15. תנאי למתן היתר בניה יהא סימון העצים לשימור, בתאום עם המחלקה הבוטנית של האוניברסיטה העברית, גידור העצים וקבלת התחייבות חתומה ע"י הקבלן המבצע לפיצוי במקרה של פגיעה בעצים.

16. תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 2 בחלק מהכניסה הצפונית ועד וכולל הספרייה הלאומית יהא פירוט עבודות הפיתוח של פרטי בניה החדשים בדומה לפרטי הבניה הקיימים.

10. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה (שטח מגרש חדש מס' 7) הוא שטח לבנין ציבורי, וחלות על שטח זה כל ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 1762 לגבי שטחים לבנייני ציבור, למעט הוראות איחוד וחלוקה מחדש שנקבעו בתכנית מס' 4622 זו.

11. שטח ספורט מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום עם קוים אלכסוניים

ברקע הוא שטח ספורט מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) בשטח זה קיים אצטדיון האוניברסיטה.

(ב) בשטח זה (מגרש חדש מס' 16), בתחום קווי הבנין המסומנים בנספח מס' 2 בקו נקודה בטוש אדום יקם בנין לשימושי ספורט אוניברסיטאיים. שטח הבניה המרבי בו לא יעלה על 3,700 מ"ר בשתי קומות כמפורט להלן, ויחולו עליו הוראות הבניה כמפורט בסעיף 9(ה)2.

(ג) השימוש המבוקש בבנין ושטח הבניה המרבי בו יהיה כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	שימוש	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
16	ספורט אוניברסיטאי	3,200	500	3,700

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ד) תנאי למתן היתר לתוספות בניה נוספות במגרש מס' 16 בשטח זה הוא הפקדה ואישור של תכנית מפורטת שתכלול הוראות בינוי ופיתוח לרבות קביעת השימושים, שטחי בניה מרביים, מס' קומות מרבי, תנאים למתן היתר בניה וכדומה.

12. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה

ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

(א) תכנון וביצוע הפיתוח בשטח חלקי חלקות מס' 3, 5, 7, 8, 9, 49 שבגוש 30167 וחלקי חלקות 4, 5, 6, 7, 116 שבגוש 30337 השטח הפתוח הציבורי הגובל בכביש מס' 4 יהיה באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום עם המח' לשיפור פני העיר. אחזקת שטחים אלה תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ב) בתחום מגרש חדש מסי 11 יוקם חניון תת קרקעי לשימוש הציבור הרחב כמפורט בנספחים מסי 6 א', 7 ובכפוף למפורט בסעיף 15 להלן. השטח שעל גג החניון כאמור (חניון A) יפותח כגינה לשימוש הציבור הרחב ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. אחזקת שטח זה תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ג) שטח הבניה המרבי בו יהיה כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	שימוש	שטחי חניה (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
11	בניין חנייה	18,000	18,000

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב (1992).

13. שטח עתיקות: השטח המסומן בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

14. קו מגבלת בניה מציר כביש מסי 4:

בשטחים שבין ציר כביש מסי 4 ובין קו מגבלת בניה, המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לא תותר כל בניה, מלבד חניונים, דרכים ופיתוח שטחים פתוחים ציבוריים.

15. חניה:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקני החניה שיהיו בתוקף באותה עת לבנין/לבניינים/לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

(ב) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסונים בשתי זערב ברקע והמפורטים בנספח מסי 7 הם שטחי חנייה, בנייני חנייה או חניות תת קרקעיות, הכל כמפורט בנספחים 2-7.

(ג) בנוסף להם תותר חניה על-קרקעית בתחומי המגרשים לבניה, וכן תותר חניה מתחת לבניינים כפי שיקבע בהיתר הבניה.

(ד) חניונים A, B, C, D וחניון F (בחלקו) המסומנים בנספח מסי 7 יהיו חניונים לשימוש הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי והם יופעל על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

- (ה) חניון E וחלק מחניון F המסומנים בנספח מס' 7 יהיו חניונים פרטיים לשימוש האוניברסיטה העברית בלבד, אלא אם ייקבע אחרת בתיאום עם עיריית ירושלים. לא תהא גישה לחניונים אלו לציבור הרחב אלא לבעלי תג מורשה בלבד. החניונים כאמור יופעלו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. חניון F יבוצע לאחר ביצוע חניונים D-A.
- (ו) מודגש בזאת כי לא יינתן היתר בניה ראשון בשטח האוניברסיטה אלא לאחר הקמת חניה בהתאם לתכנית החניונים המצורפת בנספח מס' 7 לתכנית. החניון יהיה בתיאום ובאישור המחלקה להסדרי תנועה.
- (ז) חניון C ופתיחת הכניסה המזרחית לתנועה אליו וממנו כמפורט בנספח התנועה, יבוצע רק לאחר ביצוע ופתיחת חניון B וביצוע החלק העל קרקעי של חניון A במידת האפשר.
- (ח) תנאי למתן היתר בניה עבור תוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה עבור כל שלב של הרחבת בניה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה. פתרון זה יהיה עפ"י תכנית החניונים שבנספח מס' 7. הצגת פתרון זה תהיה באחריות מגישי התכנית.
- (ט) החניון המסומן באות D בנספח מס' 7 יבנה רק אם ייווצר צורך מבחינת תקני החניה, ולאחר בניית כל החניונים במתחם, הכוללים חניה תת-קרקעית, עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר.
- (י) תותר הקמת החניון המסומן באות F בנספח מס' 7 בשלב הבניה האחרון במגרש חדש מס' 2.
- (יא) לא תהיה מניעה להפעלת בנייני החניה והחניות התת-קרקעיות, כולן או מקצתן, על-ידי יזמים פרטיים, באישור הנהלת האוניברסיטה.
- (יב) תותר חניה מחוץ לשטח תכנית מס' 4622 זו, בתחום תכנית מס' 3905 המצרנית, בעת אירועים במגרש חדש מס' 16 - שטח הספורט המיוחד, באישור עיריית ירושלים ובהתאם להסדרים שייקבעו על ידה.
- (יג) החניה תהיה בתחום המגורשים עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. בכל היתר בניה יחושבו דרישות החניה בהתאם לתקן בהתייחס לסך דרישות החנייה של הקמפוס כולו (כלומר יכול להיות שבניין אחד יבנה עם חניה מזערית ובלבד שדרישות החנייה לכלל הקמפוס ישמרו) ובאופן שלמבנים החדשים יבנו חניות ביחס של 80% ציבורי ו- 20% פרטי.
- (יד) ביתרצי הכניסה בסמוך לחניון C יהיו כמסומן בנספח מס' 7. מיקומהם הסופי של ביתרצי השמירה יקבע לעת מתן היתר בניה.
- (טו) תנאי לקבלת טופס 4 ראשון יהא ביצוע מעגל תנועה בכניסה מרחי בורלא.
- (טז) נספח תנועה מס' 7 יהא נספח מנחה.

16. בניינים להריסה: (א) בניינים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- (ב) לעת התרת הבניה יהרסו מבנים זמניים, סככות, גדרות ומדרגות נוספים על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

17. דרכים: תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחם הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ב) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין ובצבע חול וירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ואו לעיצוב נופי.
- (ד) גבהים סופיים של הכבישים, יקבעו בכפוף לאמור בסעיף 9(כ)1 לעיל.
- (ה) תנאי למתן היתר לביצוע הדרכים יהא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטחם לאישור המח' לשיפור פני העיר.
- (ו) ביצוע כל הדרכים בתכנית יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ז) תנאי למתן היתר לביצוע הדרכים יהא תיאום עם מח' המים ועם מח' הביוב/הניקוז בדבר מערכות המים והביוב שיוקמו בשטחים אלה, במידת הצורך. המערכות הללו יוקמו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ח) השטח המסומן בתשריט בקו ירוק עבה מקוטע המתאים במיקומו לקו הנמצא בתכנית 8000, שדבר הפקדתה פורסם בילקוט פרסומים 5051, עמ' 1343, כ"ב בשבט התשס"ב, 4.2.2002, מיועד לתואי מסילה לרכבת הקלה, לרבות תחנה לנוסעים ולשימושים נלווים (תחנות מיישרים וכיו"ב), והוא יירשם בספרי המקרקעין עם זיקת הנאה לציבור למטרה האמורה.
- שטח זה יתוחזק על ידי מי שיקבל את הזכות להפעלת הרכבת הקלה.
- (י) יש לשריין זכות דרך נוספת להוספת נתיב פניה חופשית מרח' וייז לכוון הכניסה לאוניברסיטה והוספת נתיב שני מהצומת לכוון שער הכניסה לקמפוס.

18. הפקעה: מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהן.

19. ביצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

20. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ד הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ד הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה. (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומנת בתשריט בקו מקוטע בצבע כחול. (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. (ד) עם אישור התכנית תוכן ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום ותשרם על ידם בלשכת רישום המקרקעין. (ה) השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים על-פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, אדם וחפץ.

21. תחנת טרנספורמציה: לא תתר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

22. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית וצלחת תקשורת אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה וצלחת תקשורת נוספת כל שהיא.

23. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

24. היטל 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.

25. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה
 לאישור רשויות ההכנון הכוספכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם ההכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח ההכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים
 כגיבוי, ואין התוכנית זו באה במקום ההכנית כל בעל זכות בשטח
 הכרוך ו/או כל רשות מוסכמת, לפי כל חוות דעתנו כל זמן ששטח
 ליכנו הסר ספק בוצעה בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על ההכנית הכרה או
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויהור על זכותנו בטלו בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש באתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העוברת לנו ככה הסכם כאמור יעשה כל דין.
עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המהות
ממ"י - מחוז ירושלים

26-03-2002

חתימות

מנהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216, ירושלים 94383
 טל. 5318888

חתימת בעלי הקרקע:



האוניברסיטה העברית בירושלים, הר הצופים
 ת.ד. 24100, ירושלים 91606
 טל. 5882111



האוניברסיטה העברית בירושלים, הר הצופים
 ת.ד. 24100, ירושלים 91606
 טל. 5882111

חתימת מגיש התכנית:

דוד רוניק ברוך רוניק
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 נרקיס 4 ת.ד. 7486 ירושלים 92074
 טל. 6253548, 6253803

דוד רוניק, ברוך רוניק
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' נרקיס 4, ירושלים 92461
 טל. 6255548

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 21602
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 101 ביום 20.3.02
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

תאריך: פברואר 2002.