

ת פ נ י ז

לחכניה מתאר לקמפוס אוניברסטאי בהר-הצופים - ירושלים.

תכנית-מחאר לקמפוס אוניברסיטאי בהר הצופים

ת.ב.ע. מס' עמ-7א שינוי מס' 20 לשנת 1970

לתכנית-מחאר ירושלים מס' 62.

1. שם התכנית:

תכנית זו, להלן "התכנית", הקרא "תכנית מחאר לקמפוס אוניברסיטאי בהר הצופים", ת.ב.ע. מס' עמ-7א שינוי מס' 20 לשנת 1970 לתכנית מחאר ירושלים מס' 62.

2. ת ש ר י ט:

התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", מהווה חלק בלתי נפרד מ"התכנית".

3. תחולת התכנית, גבולותיה ושטחה:

תכנית זו חלה על שטח הקרקע בגודל 830 דונם המוחסם בתשריט בקו כחול כחול עבה המהווה את גבול התכנית. בשולי התשריט מובאת טבלה המראה את חלוקת הקרקעות שבשטח התכנית, לפי יעודיה השונים, בדונמים ובאחוזים משטח התכנית.

4. מיקום התכנית:

הקרקע שבגבול התכנית נמצאת במרחב התכנון המקומי במחוז ירושלים וכלולה בגושים כדלקמן:

הר הצופים - שטחים לא מוסדרים אשר אוחרו לפי מפת הפקעה הפ/322/111 - רכישה לצרכי ציבור 1943 החחומה בידי שר האוצר מחודש ינואר 1968 - טבת תשכ"ח.

גושים: ירושלים - גוש מס' 10;

ירושלים - גוש מס' 16;

ירושלים - גוש מס' 17;

חלקי גוש: ירושלים - גוש מס' 20;

5. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

6. יוזם התכנית:

האוניברסיטה העברית בירושלים.

7. מחבר התכנית:

ר. רזניק - ש. שקד, אדריכלים מחכנני-ערים.

8. מטרת התכנית:

ליעד קרקע לקמפוס אוניברסיטאי בהר הצופים, לשמר את צביונו המיוחד של ההר ולאפשר גישה הצבור הרחב אליו, על ידי:

א. קביעת קטח לקמפוס אוניברסיטאי על כיפת ההר הכולל מתחמי הוראה, מחקר, מינהל, משק, שרותים ציבוריים וחברתיים ומגורי סטודנטים.

ב. קביעת פארק לאומי אוניברסיטאי במורדות ההר המיועד לקהל הרחב ולאוכלוסית הקמפוס האוניברסיטאי.

ג. החווית רשת דרכים ציבורית.

ד. קביעת תצפיות נוף לעבר ירושלים ולעבר מדבר יהודה וכן קביעת מסלול תיור הקפי בכחף ההר, דהיינו, בתואי הנמצא מתחת לכיפתו הבנוייה של ההר ומעל למדרונותיו הבלתי בנויים.

ה. תחמת אזור בינוי על בנת הר הצופים כשטח בלתי בנוי של מדרגות הר ונטיעות.

9. תכנית מתאר ירושלים מס' 62:

כל עוד בתכנית ו/או בתכנית מתאר ירושלים מס' 62 לא נאמר במפורש אחרת, תחולנה תכניות אלה בכל שטח התכנית כפי שאמור להלן:

א. באותם דברים שהתכנית קובעת אותם והם שונים מדברים שקובעת תכנית מתאר ירושלים מס' 62, מהווה התכנית שנוי לתכנית מתאר ירושלים מס' 62.

ב. באותם דברים שהתכנית איננה קובעת אותם או איננה מפרשת אותם או איננה מפרשת אותם, חלות ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62.

10. יעודי קרקע, שמושי קרקע, בנוי ופיתוח:

א. שטחים לבנינים צבוריים

השטחים הצבועים חום בחשירט ומוקפים בקווי חום כהה, כולל חמישה מיתחמים אשר מסומנים בחשירט בספרות 1,2,3,4,5, מיועדים כשטחים להקמת בנינים צבוריים במסגרת בנוי ופיתוח של דרכים פנימיות, מעברים להולכי רגל, רחבות, גנים וחורשות, מקני חניה, מבני עזר וכו". אם לא אמור אחרת בפרוט הניתן להלן לגבי כל אחד מחמשת המיתחמים הנ"ל, ישמשו הבנינים הצבוריים למטרות הוראה, מחקר, מינהל משק ומגוריים-סטודנטים.

סה"כ שטח הרצפות בכל הבנינים הצבוריים בכל השטחים האלה (למעט בנינים במיתחמים אשר לגביהם אמור להלן כי אינם נכללים בסיכום זה) יהא כ- 250,000 מ², מהם כ-75,000 מ² למגורי סטודנטים וכ-175,000 מ² להוראה מחקר מינהל ומשק.

לגבי מיתחם מס' 1: במיתחם זה יבנו הבנינים בגובה נמוך כדי לא להסתיר את הנוף הנשקף מהדרכים הגובלות בו וממשטחי התצפית שיוכשרו מעליו.

לגבי מיתחם מס' 2: במיתחם זה נמצאת גבעה יהודית הנבדלת מסביבתה וחולשת על נוף עמק יהושפט וירושלים העתיקה, והיא תישמר להקמה מוסד אשר ראוי לשכן אותו במקום מיוחד בבירה כפי שיקבע ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה לאחר שתיוועץ בנדון עם האוניברסיטה העברית ועם עיריית ירושלים. הבינוי במיתחם זה אינו כפוף לרשימת השימושים דלעיל ואינו כלול בסיכום שטח הרצפות הנ"ל.

לגבי מיתחם מס' 3: בנית מתקני ומבני ספורט (כולל מבני עזר) ואולמות לארועים ספורטיביים בקמפוס האוניברסיטאי בהר-הצופים תהא אסורה בתכלית בכל שטח התכנית פרט לשטח מיתחם זה. גובהו המירבי של הבנוי המיתחם זה יהא 10 מ' מפני קרקע טבעיים. הבינוי במיתחם זה אינו כפוף לרשימת השימושים דלעיל ואינו כלול בסיכום שטח הרצפות הנ"ל.

לגבי מיתחם מס' 4: מרכזו של מיתחם זה מהווה נקודת תצפית יחידה בשטח התכנית ממנה נגלה הן נוף ירושלים והן נוף מדבר-יהודה. גגות הבנינים במקום זה יעוצבו כשטח מאוחד שיהווה רחבה ציבורית ומשטח תצפית הפתוח בקביעות לציבור הרחב בשטח רצפות שימושי של לפחות 2,000 מ², בתוספת שרותים ומזנון ובתוספת שטח לחניה צבורית בגודל של כ-1,000 מ², הכל לפי תכניות-בנין שתערכנה לשביעות רצון הועדה המחוזית לתכנון ולבניה. עד לביצוע הבניה יוסדרו בשטח רחבה וחנייה ארעיים לשימוש הציבור.

לגבי מיתחם מס' 5: לא חוגשנה תכניות בנוי כלליות או תכניות בנין ערים מפורסות או בקשות להיתר בניה לגבי מיתחם זה אלא לאחר שהועדה המחוזית לתכנון ולבניה חאשר לגביו בנפרד ובמיוחד את עקרונות פיתוחו באשר לקביעת שטחים בלתי בנויים בו ולהגדרת גובהי בנינים, צפיפותם ומרחקם מדרכים סמוכות.

ב. שטח פתוח צבורי

1. השטח הצבוע ירוק בחשירט מיועד כשטח פתוח צבורי שיהווה גן לאומי אוניברסיטאי הפתוח לצבור הרחב ולאוכלוסיית הקמפוס האוניברסיטאי. האלמנטים הדומיננטיים בנוף הגן הלאומי שישתרע על מורדותיו המערב-יים של הר-הצופים, יהיו מדרגות הר ומטעים האופייניים להרי ירושלים.

מומלץ להחיל על שטח זה את חוק הגנים הלאומיים ושמורת הטבע תשכ"ג - 1963.

בכל הנוגע לגן הלאומי האוניברסיטאי יקוים תאום בין רשות הגנים הלאומיים, האוניברסיטה העברית ועיריית ירושלים.

בכל מרחב השטח הפתוח הצבורי תהא הבניה אסורה בתכלית, לרבות בנית בנינים כלשהם הכרוכים בגנים צבוריים ו/או במגרשי ספורט ושעשועים, וכן תהא אסורה בו החקנת מגרשי ספורט ושעשועים אלא כאמור להלן.

2. שטחים פתוחים לספורט -

האוניברסיטה העברית זכאית להכשיר מגרשי ספורט לצרכי קמפוס הר- הצופים בחלקו הצפון מערבי של השטח הפתוח הצבורי, בין השטח שנועד להקמת מתקני ספורט ("מיתחם מס" 3"דלעיל) לבין אותו שטח המיועד לכנינים צבוריים מזרחה לדרך מס" 2. מגרשי ספורט אלה ישולבו בהחאמה בפיתוחו של הגן הלאומי האוניברסיטאי. הם לא יוצמדו זה אל זה, כדי למנוע פיצול השטח הפתוח הצבורי וניתוק אפשרות המעבר החפשי בין חלקיו השונים. מגרשי ספורט אלה יוכשרו כשטחים פתוחים ללא מבנים וללא מבני עזר.

3. גידור בשטח הפתוח הצבורי -

גידור השטח הפתוח הצבורי או חלק ממנו יהא אסוף בתכלית אלא-אם-כן נעשה הדבר לצורך גידור מגרשי הספורט הנ"ל ומובטח כי הגדר אינה מבחרת את השטח מבחינה חזותית ואינה מנתקת את אפשרות המעבר החפשי בין חלקיו השונים.

ג. ד ר כ י ם:

1. יעודם של השטחים הצבועים אדום כחשירט הוא דרכים קיימות ודרכים חדשות. מספרי הדרכים, רוחבן והמרחק המזערי של בנינים משוליהן יהא כמצויין עליהן בחשירט בעיגול. דרכים מבוסלות מסומנות בחשירט בקו אדום עם סימני ביטול.

2. דרך מס" 5: מעל לדרך מס" 5 ניתן יהיה לבנות בניה מקורה בתנאי שגובהו המזערי של החלל שיווצר בין פני הכביש לבין תחתית המבנה שמעליו יהא 4.5 מ'.

3. נתיבי עצירה לחצפית -

במקומות הבאים יכללו החתכים הרוחביים של הדרכים, בנוסף לכל נתיב אחר הדרוש להסדרת התנועה הצפויה בהן, נתיבים המאפשרים עצירת מכוניות של טיילים בשולי דרך החיור (לשהות קצרה וללא חניה):

דרך מס" 14 - בכל אורכה;

דרך מס" 15 - בכל אורכה;

דרך מס" 11 - בקטע שבין דרך מס" 1 לבין דרך מס" 15.

4. ביצוע עבודות הדרכים -

ביצוע עבודות הדרכים יעשה בכפיפות להוראות הועדה המוסמכות לתכנון ולבניה והוצאת העבודה לפועל תעשה כמוסכם בין עיריית ירושלים לבין האוניברסיטה העברית.

במידה שעבודות אלה תבוצענה ע"י האוניברסיטה העברית, יעשה הדבר בפיקוח הנדסי מסעם מהנדס העיר ירושלים לאחר שהמפרטים יבדקו להנחת דעתו, בכפיפות להחלטות הועדה המחוזית.

5. מעברי חצייה -

במידת הצורך ינחנו בתכניות המפורטות פתרונות דו-מפלסיים למעברי חציית הולכי רגל, ובמיוחד לגבי חציית דרך מס" 14 אל מיתחם מס" 4.

ד. נוף וחיור:

דרישות הועדה המחוזית והחלטותיה בענין שימור נוף הר-הצופים, הצפיות נוף מההר, ודרכי חיור בהר, תחולנה על הכניות בנין הערים המפורטות שתערכנה על סמך התכנית. בהתאם לכך מוזכרים לעיל נתיבים לעצירת מכוניות חיריים המשתתפים לזמן קצר לתצפית נוף (עצירה ללא חנייה), משטח-הצפית מרכזי ב-"מיתחם מס" 4", ויוכשרו בצמוד למסלול החיור עוד שני משטחי הצפית מרכזיים עם חנייה צבורית כדלהלן:

- רחבה לתצפיות אל עבר ירושלים בצמוד לדרך מס" 14, בשטח הפתוח הצבורי, עם שטח לחנייה צבורית ועם מתקני שרותים.

- רחבה לתצפית אל עבר מדבר יהודה בצמוד לדרך מס" 15 או בצמוד לדרך מס" 11, בשטחו של "מיתחם מס" 1", עם שטח לחנייה צבורית.

ה. הוראות מיוחדות:

1. שמירת קוו-רקיע -

לא יתחן להציע בתחום התכנית בנינים בגובה העולה על שלש קומות או על 10 מ' מפני קרקע סבועים, אלא לאחר שהועדה המחוזית לתכנון ולבניה חאשר הצלומים וחרשימים פרספקטיביים מכיוונים שונים ומגבהים שונים (ו/או מודל) המראים כיצד משתלבים בנינים אלה בקוו הרקיע של הר הצופים במסגרת תכנית הבנוי הכללית של הקמפוס.

2. בניה מאבן: הבניה בשטח תכנית זו תהיה מאבן סבעיה - שלוב אלמנטים מחומר אחר, אפשרי במסגרת היחרי בניה מאושרים כחוק;

3. גדרות וקירות: יקבעו צורה וגודל אחיד לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי תכנית זו. חומר הציפוי לגדרות יהיה אבן;

4. פיתוח מגרשי בניה: בד כבד עם הגשת תוכניות הבניה המפורטות, תוגש תכנית פחות המגרש אשר תכלול קירות המך, מיקום גדרות, סימון שבילי גישה ומדרגות תוך, וכן כל מבני העזר במידה וישנם, מיקום חניה כלי רכב צורתו ודרכי הגישה אליו וניקוז שטח המגרש ממי גשם;

5. עיצוב: רמח העיצוב האהכיסטוני ואופיו יבטיחו שימור צביונו המיוחד של הר-הצופים בהתאם למגמת התכנית.

11. בעלות על שטחים ועל מיחקנים לצרכי ציבור:

א. הגנות שיהיו משטחי תצפית לציבור לפי הוראות התכנית, וכן מיחקני השרותים הצבוריים ומחקני החניה הצבורית המשרתים משטחי תצפית ורחבות תצפית לפי הוראות התכנית, יושלמו ויעברו ללא תשלום לבעלותה של עיריית ירושלים.

ב. הקרקעות בשטחים הצבועים אדום בתשריט, וכן הקרקעות שיהיו רחבות תצפית והקרקעות שימשו לשרותים צבוריים ולחניה צבורית, בהתאם לאמור בתכנית ובהתאם לתכניות מפורטות שתערכנה בשטח התכנית, יימסרו לעיריית ירושלים ללא תשלום וירשמו על שמה.

ג. הקרקעות בשטחים הצבועים ירוק בתשריט, ימסרו לעיריית ירושלים ללא תשלום וירשמו על שמה בכפופות למוסכם בין עיריית ירושלים והאוניברסיטה העברית בדבר זכותה של האוניברסיטה לכך שאם בעתיד יחול שנוי או תיקון בעניין איסור הבניה בשטחים אלה, תהיה לה זכות-קדימה על פני כל גורם אחר לקבל אותם לידיה לשם הרחבת שטחי הבניה של קמפוס הר-הצופים.

ד. האוניברסיטה העברית זכאית לחכור מעיריית ירושלים בדמי חכירה סמליים את השטחים הדרושים לה להכשרת מגרשי הספורט הנזכרים בסעיף מספר 10 דלעיל.

12. תכנון מפורט, היחרי בניה, שלבים לביצוע:

א. שלבי תכנון: עם אישורה של התכנית תוגש תכנית הבינוי הכללית לקמפוס הר-הצופים. בהסתמך עליה תוגשנה תכניות בנין ערים מפורטות אשר לפיהן יתחן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה.

בכפופות להחלטותיה של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה לא יתחן היתר לעבודה כלשהי בשטח התכנית בטרם יאושרו על ידה התכניות דלעיל.

ב. עזרים לתכניות: בנוסף לעזרים הנזכרים בפסקה מס' (1) לסעיף מס' 10 דלעיל, יצורפו עזרים לתכניות המוגשות לוועדות המוסמכות לתכנון ולבניה אם וכפי שועדות אלה תמצאנה זאת לנכון.

ג. שלבי ביצוע: על תכנית הבינוי הכללית בקמפוס בהר-הצופים להגדיר את השלבים השונים בפיתוחו ובבניתו של הקמפוס. בהתחשב בתקופה הממושכת הנדרשת לפתוח מלוא שטח התכנית, חייב כל שלב כשלעצמו להיות ברמה מניחה את הדעת, הן מבחינת הפתרון הארכיטקטוני והן מבחינת הפתרון התפעולי; על תכנית הבנוי הכללית להראות זאת בתוכניות ובעזרים לגבי כל שלב ושלב בנפרד, ואלו יהיו חלק בלתי נפרד ממנה.

בכפופות להחלטותיה של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, לא יינתן רשיון לעבודה כלשהי בשטח התכנית אם עבודה זאת חורגת מסדר שלבי פיתוחו ובניתו של הקמפוס כפי שאושר קודם לכן.

בתכניות בנין הערים המפורטות הנ"ל ובהיתרי הבניה יפורשו שלבי ביצוע אם ובמידה שהועדות המוסמכות לתכנון ולבניה תמצאנה זאת לנכון.

האוניברסיטה העברית
מחלקת פתוח ובנוי

[Signature]
האוניברסיטה העברית בירושלים

מינהל מקרקעי ישראל

[Signature]

ד. רזניק - ש. שקד
אדריכלים ומחכנני ערים

מנהל הלשכה המחוזית לאגף התכנון
מחוז ירושלים

[Signature]
24.4.70

13. תחיות ואישורים:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

מחבר התכנית:

14. א י ש ו ר י ס:

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
מס' 20/70
תכנית מת"מ ירושלים מס' 147/70

הועדה המחוזית בשיבתה ה-28

מיום 28.4.70 החליטה להפקיד את
התכנית הנזכרת לעיל

סגן מנהל כללי

[Signature]
יושב ראש הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
מס' 20/70
תכנית מת"מ ירושלים מס' 147/70

הועדה המחוזית בשיבתה ה-26

מיום 18.8.70 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנזכרת לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

[Signature]
יושב ראש הועדה