

b/2222

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

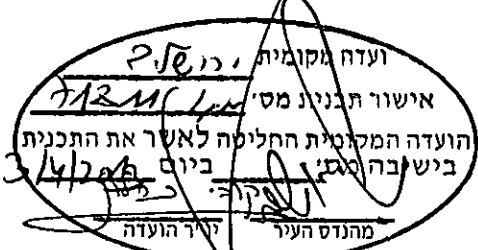
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0071811

בנין לחקר מדעי המח, קמפוס א. י. ספרא, האוני' העברית, ירושלים

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>חותמת הוועדה המקומית</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

<p>חותמת הוועדה המחוזית</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

## דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בנין לצורך הקמת מבנה חדש על שטח החכור על ידי האוניברסיטה העברית ממדינת ישראל ובתוך קמפוס א. י. ספרא של האוניברסיטה העברית, ירושלים.  
מציעים שינויים במיקום בנין 16א' ובגבהים המאושרים על פי תביע 4622, וכן ביטול דרך תת קרקעית. יעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור אינו משתנה. על הקרקע המוצעת אין בניה ראו היתרי בניה מאושרים. הבנין המוצע הוא בנין לחקר מדעי המוח ועיקרו מעבדות מחקר, כיתות לימוד וסמינרים, אודיטוריום, קפטריה, משרדים ופונקציות נוספות.  
הבנין המוצע הוא בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, ושתי קומות נוספות מתחת (האחד לחדרי מעבדות וחדרים תומכי מעבדות ופונקציות נוספות והשניה לחניון וחדרים טכניים).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בנין לחקר מדעי המח, קמפוס א. י. ספרא, האוני' העברית, ירושלים

מספר התכנית 101-0071811

1.2 שטח התכנית 27.987 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 08/04/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
218798		קואורדינאטה X	
630967		קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום: ירושלים, קמפוס א. י. ספרא, האוניברסיטה העברית, ירושלים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות**

ירושלים - חלק מתחום הרשות

**1.5.3 נפה**

ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שכ גבעת רם		

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4622	2

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4622	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 4622 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל ייתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4622, ממשיכות לחול.	5107	3907	29/08/2002
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62	687	1586	16/07/1959

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גלית שיפמן-נתן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		גלית שיפמן-נתן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		2	08/04/2013	שיפמן-נתן גלית	וועדה מקומית			לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		18	08/04/2013	שיפמן-נתן גלית	וועדה מקומית		סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	08/04/2013	שיפמן-נתן גלית	וועדה מקומית			לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עברית אוניברסיטה		האוניברסיטה העברית	ירושלים	שכ גבעת רם (1)		02-6585111		webmaster@savion.hu ji.ac.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: האוניברסיטה העברית, קרית אדמונד יי ספרא - גבעת רם  
ירושלים 91904.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
העברית האוניברסיטה		האוניברסיטה העברית	ירושלים	שכ גבעת רם (1)		02-6585111		webmaster@savion. huji.ac.il

(1) כתובת: האוניברסיטה העברית, קרית אדמונד יי ספרא - גבעת רם  
ירושלים 91904.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל	ירושלים			02-6585111	02-6585111	
חוכר	עברית אוניברסיטה		האוניברסיטה העברית	ירושלים	שכ גבעת רם ) (1		02-6585111		webmaster@savion. huji.ac.il

(1) כתובת: האוניברסיטה העברית, קרית אדמונד יי ספרא - גבעת רם  
ירושלים 91904.

**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	גלית שיפמן-נתן	88904	בר, שיפמן-נתן אדריכלים	ירושלים	דרך בית לחם	16	02-6740674	02-6740675	info@ybgzna.com
מהנדס אזרחי	יועץ תנועה	משה אלבוחר	00114672		ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	moshealbocher@bezeqint.net
אגרונום	אגרונום	ניסים פינס			בית חנן	(1)		03-9675499	03-9504388	ptreesn1@013.net
מודד מוסמך	מודד	עופר קוקוס	701		יבנה	חבצלת החוף	7	08-9427224	08-9427225	head_office@absolute.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(2)		09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 131.

(2) כתובת: ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום.



## 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

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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

קביעת בניי ושינוי קווי בנין, לצורך הקמת בניין לחקר מדעי המוח, בקמפוס האוניברסיטה העברית, גבעת רם, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 ביטול הבינוי שנקבע בתכנית 4622 לאגף המזרחי בבניין 16א', וקביעת בניי להקמת בניין חדש במקומו, לחקר מדעי המוח, ובו שימושים כגון: אודיטוריום, מעבדות מחקר, כיתות לימוד, חדרי ישיבות, משרדים וקפיטריה וכד'.
- 2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.3 הגדלת מספר קומות מ-3 קומות מעל קומה תת קרקעית, ל-4 קומות מעל הכניסה הקובעת (ובנוסף קומה טכנית על הגג), ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת (מהן קומה אחת לחניה).
- 2.2.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח ושלבי ביצוע למימוש התכנית, כאמור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בניי ופיתוח והוראות למניעת מפגעים סביבתיים.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין מבנים גדרות ומסלעות להריסה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ להעתקה/ לשימור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין דרך/ מעבר תת קרקעי לכלי רכב לביטול.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין שטחים עם הנחיות מיוחדות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 27.987

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ הקבוע בתכנית מס' 4622. אין שינוי בנתונים הכמותיים.					מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות. ציבור	01

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	01
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	01
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	01
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	01
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	01
טיפול נופי	מבנים ומוסדות ציבור	01
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	01

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור - האוניברסיטה העברית	27,987,550	100
סה"כ	27,987,550	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	27,987.58	100
סה"כ	27,987.58	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	כמאושר בתכנית 4622 בשטח לבנייני ציבור, אוניברסיטה העברית.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הוראות התכנית</p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח ל"מבנים ומוסדות ציבור", וחלות על שטח זה הוראות, תכנית 4622 לגבי שטח לבנייני ציבור- האוניברסיטה העברית, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן.</p> <p>ב. הבינוי שנקבע בתכנית 4622 לאגף המזרחי בבניין 16א' מבוטל בזאת, ובמקומו תותר הקמת בניין חדש לחקר מדעי המוח, בן ארבע קומות מעל לכניסה הקובעת ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת (קומה אחת לחניה תת קרקעית), ובו שימושים כגון: אודיטוריום, חדרי מחקר, חדרי מחשבים, חדרי ישיבות, ספרייה, מעבדות, משרדים וקפיטריה וכד'.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מסי קומות מירבי.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הוראות למניעת מפגעים למטרדים סביבתיים:</p> <p>א. ניקוז ומי נגר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חניה יוגנו וירוצפו בריצוף אבן משתלבת, או בחצץ, או כל חומר אחר שיאפשר חלחול מים בקרקע ויקטין את כמויות הנגר העילי.</li> <li>מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.</li> <li>עודפי מי נגר יופנו לעבר צמחיה או למערכת הניקוז העירונית, על פי תוכנית שתאושר על ידי אגף שפ"ע וחברת הגיחון.</li> </ol> <p>ב. מניעת זיהום מי תהום וקרקע:</p> <p>אחסון חומרים מסוכנים יבוצע במאצרות תקנות או בארונות ייעודים עמידים בפני החומרים המאוחסנים, שיתפקדו כמאצרה.</p> <p>ג. מערכת איסוף וטיפול בשפכים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שפכי מעבדות המכילים חומרים כימיים ורדיואקטיביים ייאספו במיכלים ייעודיים ויפונו ע"י גורם מאושר. בכל מקרה לא יוזרמו שפכים מסוג זה לביוב.</li> <li>קווי הביוב יבוצעו עפ"י הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.</li> <li>חדר הפסולת האורגנית ינוקז למפריד שומן תקני (DIN 1090). במידה ויתבצע בישול בקפיטריה המתוכננת בבניין, שפכי ותשטיפי הקפיטריה יופנו לביוב רק לאחר טיפול קדם במפריד השומן שאליו מתנקז חדר האשפה.</li> <li>איכות אויר:</li> </ol> <p>ריכוזי וקצבי פליטת מזהמים ממנדפים המעבדות יעמדו בתקנות "ערכי איכות אוויר" בחוק אוויר נקי ובערכי הפליטה שנקבעו ב- LUFT TA 2002. במידה ותהיה חריגה מתקנים אלו, יותקן מתקן</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>לטיפול באוויר בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>ה.כיוון כניסת האוויר הצח לבנין עצמו:</p> <p>מיקום כניסת האוויר הצח לבנין יהיה בדופן המערבית של הבנין. תותר גמישות במיקום כניסת האוויר הצח, בכפוף לתאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה. האוויר הצח יסונן בשתי דרגות סינון לפחות, טרם כניסתו לבנין.</p> <p>1. ארובות המנדפים ומתקני פליטה אחרים:</p> <p>1. הגובה המזערי של ארובות המנדפים יהיה 4 מ' לפחות ממפלס הגג הגבוה, ויותקנו אמצעים לדיגום הארובות השונות.</p> <p>2. תוך 6 חודשים מתחילת העבודה במעבדות יבוצע דיגום בארובות להוכחת עמידה בערכי הפליטה המעודכנים שנקבעו ב- TA-Luft 2002 /או מערכי הסביבה שנקבעו בחוק אוויר נקי - 2008 המחמיר מבניהם. תכנית המדידות תובא לאישור המחלקה לאיכות הסביבה טרם ביצועה. במידה וימצאו חריגות מערכי הסף, יותקנו מערכות לטיפול באוויר הנפלט לשם עמידה בתקנים תוך פרק זמן שיקבע, ויבוצעו מדידות חוזרות.</p> <p>3. אורורר בתי החיות:</p> <p>במערכות פליטת האוויר של בתי החיות יותקנו מסנני HEPA.</p> <p>ז. חומרים מסוכנים:</p> <p>1. אחסון תומ"ס ורדיואקטיביים יתבצע בהתאם לחוק חומרים מסוכנים ולהנחיות פיקוד העורף, שירותי הכבאות, הוראות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה. החומרים יאוחסנו במאצרות תקניות (%110 מנפח המיכל הגדול ביותר, עמידות בפני החומר המאוחסן בהן), עמידות בפני החומר המאוחסן, או בארונות ייעודיים שיתפקדו כמאצרות, ותבוצע הפרדה לקבוצות ע"פ תאימות כימית. האחסון יתבצע במנדפים ע"פ הצורך.</p> <p>2. חומרים רדיואקטיביים יאוחסנו במיכל המקורי בארונות / מקררים ייעודיים, משולטים ונעולים, בעלי מיגון קרינה.</p> <p>3. שימוש בחומרים מסוכנים ורדיואקטיביים ייעשה רק ע"י עובדים אשר הוסמכו לכך ועברו הדרכה מתאימה.</p> <p>4. שינוע חומרים מסוכנים וחומרים רדיואקטיביים, ובכללם פסולת, ייעשה רק בכלים ייעודיים וסגורים, באמצעות אנשים שהוכשרו לכך וע"פ נהלי האוניברסיטה.</p> <p>5. האוניברסיטה תחזיק נהלי עבודה עם חומרים מסוכנים וחומרים רדיואקטיביים ונהלי בטיחות וחירום ותעדכןם מעת לעת.</p> <p>6. סוגי וכמויות החומרים המסוכנים יוחזקו רק ע"פ היתר הרעלים.</p> <p>ח. פסולת ומחזור:</p> <p>1. פסולת מסוכנת ופסולת רדיואקטיבית תאוחסן בשטחים מיוחדים ונפרדים שייעודו לשם כך בתחומי הבנין. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולות יסולקו לאתר פסולות מסוכנות שברמת חובב או אתר חלופי מאושר.</p> <p>2. פסולת מסוכנת תיאסף אחת לחצי שנה לפחות ופסולת רדיואקטיבית תיאסף אחת ל- 4 חודשים לפחות.</p> <p>3. פסולת מוצקה שתיווצר תופרד ותאוחסן לפי סוגיה ויינתן אישור משרד הבריאות או התמי"ת לגבי פינוי פגרים של בע"ח ואיחסונם.</p> <p>ט. קרינה אלקטרומגנטית:</p> <p>1. סטודנטים ועובדים אשר יעשו שימוש ב- MRI ובחומרים הרדיואקטיביים, יעברו הדרכה מקצועית מתאימה.</p> <p>2. שילוט אזהרה יוצב בסמוך למקומות אחסון החומרים הרדיואקטיביים (ובכללם פסולת</p>

4.1	<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
	<p>רדיואקטיבית) ובכניסה לחדר ה-MRI.</p> <p>3. בשלב הבקשה להיתר הבניה יצוינו המקורות הפוטנציאליים לפליטת קרינה וסוגיה והאמצעים שיינקטו למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"פ החוק.</p> <p>4. 6 חודשים לאחר תחילת הפעילות בבניין יערכו מדידות קרינה, או לאחר הפעלת מקורות הקרינה, על מנת להבטיח עמידה בערכי החשיפה המותרים.</p> <p>י. שימוש בגג אלא לתחזוקה:</p> <p>עקב פוטנציאל הפליטה לגג של שרידי חומרים מסוכנים, לא יותר שימוש בגג אלא למטרות אחזקה בלבד.</p>
ג	<p align="center"><b>חשמל</b></p> <p>א. ההזנה לבניין המוצע תהיה מחיבור החשמל הקיים במתח גבוה, עבור קמפוס האוניברסיטה בגבעת רס.</p> <p>ב. הגדלת החיבור, אם יהיה צורך, תיעשה באישור חברת החשמל, כמקובל.</p>
ד	<p align="center"><b>חניה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקני החניה שיהיו בתוקף באותה עת, לבניין שיוקם בשטח.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום תא שטח מס' 1 ועל פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון שבתכנית ושל דרך הגישה אליו, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה מקומית, או מי מטעמו.</p>
ה	<p align="center"><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p align="center"><b>סימון מהתשריט: להריסה</b></p> <p>הגדרות/ המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ו	<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שכן גבול תא השטח לבין קו הבנין יחשב כסטיה בהתאם לתקנת תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p>
ז	<p align="center"><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>השטח שפרטיו מפורטים להלן: 27244/0 "ירושלים, גבעת רס" (דרום) "י"פ: 4923 עמ" 4947 מיום: 26/09/2000 ; 27245/0 "ירושלים, גבעת רס (דרום-מערב) "י"פ: 4923 עמ" 4947 מיום</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>26/09/2000 ; 27287/0 "ירושלים, רמת בית הכרם" (מזרח) "י"פ: 4923 עמ" 4947 מיום: 26/09/2000, הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרים אלמנטים מזכוכית, מתכת, בטון וכיוצא בזה, כפי שיפורט בהיתר הבניה. בסמכות מהנדס העיר לאשר בקשה להיתר בנייה שבה כמות החזיתות החיצוניות המחופות באבן פחות מהנדרש בתוכנית המתאר.</p> <p>ב. על גגות הבניינים יותר מיקום חדרי מכונות, מגדלי קירור, מוצא חדרי מדרגות וכיוצא בזה. לעת מתן היתר הבניה יתוכננו גגות הבניינים כחזית חמישית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושים של נכים.</p> <p>ד. תותר הצבת ריהוט רחוב ופיסול, בכפוף להחלטות הנהלת האוניברסיטה.</p> <p>ה. גידור וקירות תמך: קירות תמך, גדרות וכדומה, ייבנו באבן טבעית מלבנית מסותתת, או באבן לקט.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת, יעשה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>
י	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו לרבות, העמדת בנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנון שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
<p>ו. חיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, מעלית, פרטי בנייה וכדומה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר /או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה הוא הכנת חוות דעת סביבתית, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, לבחינה והצגה של האמצעים למניעה ולצמצום מפגעים ומטרידים סביבתיים.</p> <p>חוות הדעת הסביבתית תוגש (לאחר תיאום ההנחיות להכנתה) לבדיקה ולאישור המח' לאיכות הסביבה ומסקנותיה יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ומביצוע הבניה בפועל.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישורים מהמשרד להגנת הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים: היתר פליטה בהתאם לחוק אויר נקי, היתר הקמה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מ"ננת, אישור לשימוש ואכסון של חומרים רדיואקטיביים והצגת נוהל לפינוי פגרים, מאושר ע"י משרד הבריאות /התמ"ת.</p> <p>ז. תנאי למתן טופס 4 /או תעודת גמר כלשהיא הוא הצגת נוהלי שינוע, אחסון, עבודה ופנוי של חומרים מסוכנים ורדיואקטיביים, לכל פעילות המתוכננת בבנין, בשיגרה ובחירום.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע סקר עצים מפורט שיכלול, בין היתר, הנחיות להבטחת שימור העצים המיועדים לשימור, הנחיות לביצוע העתקת העצים (תזמון העתקה, סוג העתקה והטיפול בעצים לפני העתקה וכדומה). והנחיות לעקירת העצים המיועדים לעקירה, הכל בהתאם למפרטים גנניים מקובלים ולקביעת אגרונום מקצועי.</p> <p>סקר העצים יוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, וממצאיו יאושרו ע"י האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה היא הפקדת ערבות במחלקת גנות ע"י מגישי הבקשה להיתר, בגובה שייקבע לעת היתר בניה, לשם הבטחת שימור העצים המיועדים לשימור בתוכנית, העתקת העצים המיועדים להעתקה בתוכנית, ועקירת העצים המיועדים לעקירה.</p> <p>י. תנאי לקבלת היתר בניה היא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח שבתחום התוכנית לאישור האגף לשיפור פני העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>התכנון המפורט, יכלול, בין היתר פירוט גינון ונטיעות, קירות, גדרות, ריצופים, תאורה, ריהוט גן/רחוב וכדומה, הכל כדרישות האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, בתאום ופיקוח האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח שבתחום התוכנית הינה באחריות מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>י"א. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית לסלוק עודפי עפר ופסולת בנין, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>י"ב. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>י"ג. ראה סעיפים: חניה, הריסה, בדיקות ארכיאולוגיות, עצים לשימור/העתקה/עקירה ולעיל.</p>	

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b>  <b>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בנספח בינוי מס' 1 ובנספח סקר העצים בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בנספח בינוי מס' 1 ובנספח סקר העצים בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשימור פני העיר. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>3. פיצוי נופי: באחריות מגישי התכנית, בתמורה לעצים הנעקרים, לנטוע 40 עצים חלופיים לפחות בקוטר 9 ובגובה 4.5 מטר, בפיקוח האגרונום.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט בנספח בינוי מס' 1 ובנספח סקר העצים בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, תזמון ההעתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים וחיבורם למערכת השקיה, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם להנחיות נציג מחלקת הגננות וקבלת אישורו לני"ל.</p>
יג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  <b>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים שחורים, הם שטחים לדרכים פרטיות וחניה, שיהיו בשימוש הציבור הרחב ו/או בשימוש פרטי של האוניברסיטה העברית. דרכים אלו ישמשו גם גישה לחניה המוצעת בתכנית.</p>
יד	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>הבניה תהייה ע"פ הנחיות תקן 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה, בכל דירוג הסמכה שיקבע היזם.</p> <p>חומרי גמר, עיצוב חזיתות, מערכות המבנים, שימוש מושכל במים - מים מושבים, מים אפורים וכד', יהיו ע"פ עקרונות בנייה ירוקה וחסכון באנרגיה.</p>
טו	<p><b>סימון מהתשריט: טיפול נופי</b></p> <p>השטחים המסומנים בתשריט בקווים מקבילים ירוקים, הם שטחים לטיפול נופי בתחום השטח למבנים ומוסדות ציבור שבתכנית וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית מס' 4622 לגבי שטחים לבנייני ציבור עם הגבלות. שטחים אלה הם שטחים פתוחים לשימור שבהם אסורה כל בניה, למעט פיתוח סביבתי נדרש כגון הצבת ריהוט רחוב, הוספת טראסות, התווית שבילים להולכי רגל, התקנת מתקני תאורה, פסלים וריהוט גן, בהתאם להחלטת רשויות האוניברסיטה. אחזקת השטחים תהיה על חשבון מגישי התכנית ובאחריותם. בשטחים אלה ניתן יהיה לגנן, לנטוע ולבצע את כל מה שיידרש לשמירה לתחזוק המקום, לרבות שימור העצים כמפורט תכנית זו.</p>



<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	4.1
סימון מהתשריט: דרך / מסילה לביטול השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הוא שטח לביטול דרך / מעבר תת קרקעי לכלי רכב.	טז

**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	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(10)	(9)	(8)	(7)	2	4	(6)	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	27987	01	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלגיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתרים) התשנ"ב, 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמאושר בתכנית 4622.
- (2) כמאושר בתכנית 4622.
- (3) כמאושר בתכנית 4622.
- (4) כמאושר בתכנית 4622.
- (5) כמאושר בתכנית 4622.
- (6) כמפורט בנספח מס' 1.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) כמסומן בתשריט.
- (10) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>היטל השבחה</b>
	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 בהוראות החוק.
<b>6.2</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	כל יתר הוראות-תכנית 4622, שלא שונו במפורש בתכנית זו, מסי' מק/ 71811 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

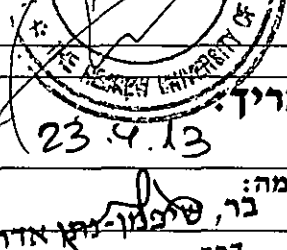
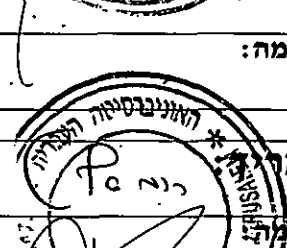
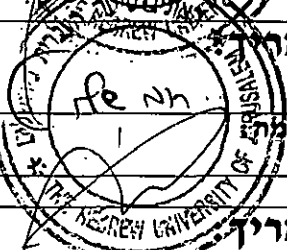
**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.</td> <td>לא רלוונטי</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	לא רלוונטי
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	לא רלוונטי					

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	עברית אוניברסיטה	תאריך
	שם ומספר תאגיד:	האוניברסיטה העברית 500708610	חתימה:
יזם	שם:	העברית האוניברסיטה	תאריך
	שם ומספר תאגיד:	האוניברסיטה העברית 500708610	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	בעלים	תאריך
	שם ומספר תאגיד:	מדינת ישראל 500101761	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	עברית אוניברסיטה	תאריך
	שם ומספר תאגיד:	האוניברסיטה העברית 500708610	חתימה:
עורך התכנית	שם:	גלית שיפמן-נתן	תאריך
	שם ומספר תאגיד:	בר, שיפמן-נתן אדריכלים	חתימה:



בר, שיפמן-נתן אדריכלים  
 דרך בית לחם 16, ירושלים  
 0233608  
 קודד מסמך  
 מודד מסמך  
 מ.ר. 70600

אבסולוט בע"מ  
 ת.ד. 586  
 זבנה 70600

ל ש המוצג אר קיקום

לוי חוה. חוס א...  
 אה, נחמי אןרס דנו. חוס.

24/4/13