

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0896175

מעונות בקמפוס אדמונד י' ספרא - גבעת רם - האוניברסיטה העברית

ירושלים

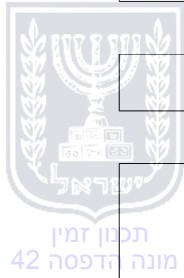
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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

התכנית חלה על מגרשים 6 ו-9 לפי תכנית מס' 4622 המיועדים ל- "שטח לבניני ציבור האוניברסיטה העברית (כולל מעונות)"
תכנית זו נועדה להקמת קמפוס מעונות חדש בחלקה הצפוני של התכנית (מגרש 6 לפי תכנית מס' 4622), ולשם כך תכנית זו מציעה הקמת 8 בנינים חדשים וקובעת את מתכונת הבינוי והוראות הבינוי והפיתוח להקמתם. השינויים העיקריים המוצעים בתכנית ביחס לתכנית מס' 4622 התקפה בשטח: הגדלת שטחי הבניה העיקריים, הגדלת שטחי השרות התת קרקעיים, שינוי קווי בנין, הגדלת מס' הקומות המירבי, איחוד מגרשים מס' 6 ו 9 לתא שטח אחד 201.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מעונות בקמפוס אדמונד י' ספרא - גבעת רם - האוניברסיטה העברית
------------------------	-----------	---

מספר התכנית	101-0896175
-------------	-------------

שטח התכנית	60.128 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (15), 62 א (16), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (5), 62 א (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 218715

קואורדינאטה Y 630806

1.5.2 תיאור מקום

קמפוס אדמונד י' ספרא - גבעת רם - האוניברסיטה העברית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גבעת רם, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30540	מוסדר	חלק	10	23

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 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
4622	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4622 בתחומה.	5107	3907		29/08/2002



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גבי שוורץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			גבי שוורץ		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	20/02/2022	גבי שוורץ	12: 53 20/02/2022	נספח 1 - גליון 1/3 תכנית קומות	לא
בינוי	מנחה	1: 250	2	13/03/2022	גבי שוורץ	08: 48 13/03/2022	נספח 1 - גליון 2/3 תכנית קומות	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	20/02/2022	גבי שוורץ	12: 50 20/02/2022	נספח 1 - גליון 3/3 חתכים וחזיתות	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	15/02/2022	ארנה פרייפלד	20: 30 15/02/2022	נספח 2 - תכנית פיתוח	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	15/02/2022	אברי מונטה	20: 32 15/02/2022	נספח 3 - תכנית תנועה וחניה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	1	15/02/2022	אדיר אלווס	20: 33 15/02/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	15/02/2022	אדיר אלווס	20: 34 15/02/2022	נספח 4 - נספח עצים על רקע מדידה	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1000	1	21/02/2022	ראובן אלסטר	16: 24 21/02/2022	נספח מס 5 - תשריט איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/01/2022	פנינה רוזנברג	23: 57 30/01/2022	תשריט מצב מאושר	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			האוניברסיטה העברית בירושלים	ירושלים	(1)		02-5383438		lior@huasets.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ביתן 2.9 בכפר ההייטק, קמפוס ספרא, ירושלים..

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: למדינה יש ענין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גבי שוורץ	37259	שוורץ בסנוסוף אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8371844		gabyschwartz111@gmail.com
עורכת התכנית	יועץ	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosenberg-arch.co.il
	יועץ תחבורה	אברי מונטה	20616	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		avri@rameng.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	ארנה פרייפלד	88787	תמא תכנון מרחב אורבני (יפו (2017 בע"מ	תל אביב-	אחוזה בית	3	03-5609430		orna@temaland.com
	אגרונום	אדיר אלווס	99999	אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית (1)	102	03-9032190		office@adir-nof.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים (2)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת: אדיר אלווס - סוקר עצים - הנדסאי אדריכלות נוף (אין צורך ברישיון)

ת.ז: 028923696

"אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ"

מס' תאגיד(ח.פ): 513743583

הנורית 102 מושב חגור מיקוד: 4587000

נייד - 052-2333555

טלי משרד/פקס - 03-9032190

דוא"ל office@adir-nof.co.il

(2) כתובת: מרכז אורנים, כנפי נשרים 68 ירושלים.ד. 43121 ירושלים 9143002.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 להקמת מעונות סטודנטים בקמפוס אדמונד י' ספרא באוניברסיטה העברית בגבעת רם, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד שטח משטח לבניני ציבור - האוניברסיטה העברית למבנים ומוסדות ציבור.

ב. ביטול הבינוי המאושר בתחום מגרש מס' 6, שעפ"י תכנית מס' 4622, וקביעת בינוי חדש במקומו, בחלקו הצפוני של תא שטח מס' 201, שעפ"י תכנית 101-0896175 זו, לשם הקמת מתחם מעונות סטודנטים בקמפוס גבעת רם של האוניברסיטה העברית.

ג. קביעת בינוי להקמת 8 בנינים חדשים בתחום תא שטח מס' 201 בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח מנחים.

ד. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים במקומם.

ה. שינוי גובה הבנייה המירבי המאושר בתחום תא שטח מס' 201 וקביעת מס' הקומות המירבי בכל אחד מ- 8 הבנינים כמפורט להלן:

בנין A יהיה בן 17 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחתיו עבור חניון.

בנין B יהיה בן 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 3 קומות מתחתיו.

בנין C יהיה בן 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחתיו.

בנין D יהיה בן 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 4 קומות מתחתיו.

בנין E יהיה בן 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחתיו.

בנין F יהיה בן 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 4 קומות מתחתיו.

בנין G יהיה בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 3 קומות מתחתיו.

בנין H יהיה בן 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחתיו.

ו. הגדלת שטחי הבניה המירביים המאושרים בתחום תא שטח מס' 201 וקביעתם ל - 117,988 מ"ר מתוכם

41,400 מ"ר שימושים עיקריים ו - 76,578 מ"ר שטחי שירות באמצעות:

1. התרת תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בתא שטח מס' 201 בהיקף של 60,128 מ"ר, עפ"י המותר בסעיף 62 א (א) 15 לחוק התכנון והבניה.

2. התרת תוספת שטחים עיקריים בתא שטח מס' 201 בהיקף של 500 מ"ר, עפ"י המותר בסעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה.

ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.

י. קביעת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמה, לאיחוד חלקות 6 ו 9 לתא שטח אחד מס' 201.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	201	בלוק עץ/עצים לכריתה
מבנים ומוסדות ציבור	201	בלוק עץ/עצים לשימור
מבנים ומוסדות ציבור	201	חורשה לכריתה
מבנים ומוסדות ציבור	201	להריסה
מבנים ומוסדות ציבור	201	מבנה להריסה
מבנים ומוסדות ציבור	201	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור (כולל מעונות) - האוניברסיטה העברית	60,128	100
סה"כ	60,128	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	60,128.12	100
סה"כ	60,128.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	
בנייני ציבור עיבור ובשימוש האוניברסיטה העברית כמאוסר בתכנית מס' 4622, לרבות: כיתות לימוד, חדרי הרצאות, אודיטוריום וכד', מעונות לסטודנטים, לסגל ולהארח, וכן שירותים נלווים כמו מועדוני סטודנטים, חדרי כושר, מכבסות, גן ילדים וכד', שירותים למכירת מזון (מסעדה, קפיטריה, מזנונים, קיוסק, מכולת), חנויות לממכר ספרים, ציוד לימוד ועזרים נלווים לרווחת הסטודנטים ובאי הקמפוס וכד'.	
4.1.2 הוראות	
א	הוראות בינוי המשך: 10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום הבינוי והפיתוח עם רשות הכבאות וההצלה, לרבות בנושאים הבאים: תכנון דרכי הגישה ורדיוסי הסיבוב לפרויקט, תכנון מערכת המים בהיבט של כמויות מים ולחצים ופריסת ברזי כיבוי, תכנון צנרת הגז בהתאם לנדרש בתקנות, תכנון מערכות בטיחות אש ואמצעי הבטיחות הנדרשים וכד', הכל כפי שיידרש ע"י רשות הכבאות וההצלה. 11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל לענין הצורך בתחנת שנאים/חדר מיתוג בפרויקט, מיקומו ותיכנונו והיקפו במידה ויידרש, העתקת תשתיות ומתקנים קיימים של חברת החשמל במידת הצורך וכד', הכל כפי שיידרש ע"י חברת החשמל. 12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים. 13. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. 14. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מפקדת הג"א לפתרונות המיגון. 15. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת מנהל בית המודל ובהתאם להנחיותיו.
ב	הוראות בינוי המשך: יא. הריסה: המבנים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם ועפ"י שלבי הביצוע של הקמת הפרויקט. יב. עצים בוגרים: 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 4 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במח' הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים אחרים כמספר העצים שנעקרו בתיאום ובהתאם להנחיות האגף לשיפור פני העיר ובפיקוח אגרונום. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במח' הגננות ע"י מגישי הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים קטנים 1 ו- 2 לעיל. יג. תנאים בהליך הרישוי:

מבנים ומוסדות ציבור**4.1**

1. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים והשטחים הפתוחים הגובלים בהם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, קבלת אישורו לני"ל.

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח על שטחו הצפוני של תא שטח מס' 201, נשוא הבינוי שבתכנית, בקנ"מ שלא יפחת מ 1:250. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג האוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית, גינון ונטיעות עצים, שטחים לאיחסון וכד', הכל כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביו, קווי ניקוז, קווי מים ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכד' (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים אם קיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אחר אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.

4. תנאי למתן היתר ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פתרונות החניה הנדרשים לפרויקט, של הסדרי התנועה בכבישים מסביב הפרויקט ושל הכבישים עצמם שסביב הפרויקט בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, לאישור אגף תושי"ה. ביצוע התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מביצוע / הקמת הפרויקט ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.

5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט מפלסים, חתכים, קירות תמך, נטיעות וגינון, חומרי בניה בפיתוח השטח, עצים לשימור ועקירה וכד', הכל כפי שיידרש ע"י אגף שפ"ע. ביצוע התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהקמת הפרויקט, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת אקוסטית לענין הרעש הצפוי מכיוון כביש בגין כלפי החזיתות המערביות של בנייני המעונות ולענין הפתרון הנדרש להפחתת מפלסי הרעש בבניינים הללו, לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מסקנות חוות הדעת האקוסטית יוטמעו בהיתרי הבניה שיאושרו בשטח וביצוען יהא חלק בלתי נפרד מהקמת הפרויקט, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום מיקום גני הילדים שיוקמו בשטח התוכנית עם המח' לתכנון מבני ציבור ועם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת סקר רוחות / סקר מיקרו אקלים לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מסקנות הסקר יוטמעו בהיתרי הבניה שיאושרו בשטח וביצוען יהא חלק בלתי נפרד מהקמת הפרויקט, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת סביבתית לבחינת זיהום האוויר מהכבישים והתנועה סביב מעונות הסטודנטים, לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בהיתרי הבניה שיאושרו בשטח וביצוען יהא חלק בלתי נפרד מהקמת הפרויקט, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

הוראות בינוי

ג

א. הבינוי המאושר בתחום מגרש מס' 6 שעפ"י תכנית מס' 4622 מבוטל בזאת. במקומו יותר בינוי חדש בחלקו הצפוני של תא שטח מס' 201 שעפ"י תכנית מס' 101-0896175 זו, לשם הקמת מעונות סטודנטים ושימושים נלווים בקמפוס גבעת רם של האוניברסיטה העברית, הכוללים 8 בנינים (בנינים A - H), הכל כמפורט בנספחים מס' 1-4.

ב. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי הינם מנחים בלבד אך מחייבים בנושאים הבאים: מס' הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי, קווי בנין המירביים, והוראות לענין שימור העצים.

ג. שינויים לא מהותיים בהעמדת הבנינים הנובעים מתכנון אדריכלי מפורט ועיצוב, יותרו בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר בניה.

ד. קווי הבנין המירביים להקמת המתחם כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובשני קווים ונקודה בצבע תכלת לבניה תחתית /תת קרקעית.

ה. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן ובכפוף למפורט להלן:

1. תותר הגדלה של שטחי הבניה לשימושים עיקריים בתא שטח מס' 201 ב 500 מ"ר, כמותר עפ"י סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה.
2. תותר הגדלה של שטחי השירות התת קרקעיים בתא שטח מס' 201 ב 60,128 מ"ר, כמותר עפ"י סעיף 62 א (א) 15 לחוק התכנון והבניה
- ו. גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי בכל אחד מ 8 הבנינים המוצעים בתכנית זו יהיו כמפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:

בנין A יהיה בן 17 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחתיו עבור חניון.

בנין B יהיה בן 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 3 קומות מתחתיו.

בנין C יהיה בן 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחתיו.

בנין D יהיה בן 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 4 קומות מתחתיו.

בנין E יהיה בן 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחתיו.

בנין F יהיה בן 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 4 קומות מתחתיו.

בנין G יהיה בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 3 קומות מתחתיו.

בנין H יהיה בן 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחתיו.

לעת מתן היתר הבניה, יותרו שינויים במס' הקומות המירבי בכל אחד מבנינים B-H (לא בבנין A) ע"י תוספת של עד שתי קומות למס' הקומות המפורט לעיל, ואו ע"י ניוד של עד שתי קומות בין בנין לבנין בתוכנית, למעט לבנין A, ובלבד שלא יהא כל שינוי בקווי הבנין המירביים ובשטחי הבניה המירביים, המותרים בשטח המגרש עפ"י תוכנית מס' 101-896175 זו.

שינויים במס' הקומות המירבי, כמצוין לעיל, יותרו בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר ואו מי מטעמו וקבלת אישורו לנ"ל, כתנאי למתן היתר בניה.

ז. חניה:

1. מקומות החניה עבור מגורי סגל יבוצעו בתחום תא שטח מס' 201 בבנין A בחניון תת קרקעי, הכל כמפורט בנספח מס' 3.
2. מקומות החניה עבור מעונות הסטודנטים יבוצעו לאורך הרחובות הגובלים והסמוכים לתא שטח מס' 201 שבתכנית, כמפורט בנספח מס' 3.
3. מודגש בזאת כי נספח החניה והתנועה (נספח מס' 3) הינו מנחה בלבד. פרטי החניה והסדרי התנועה הסופיים ייקבעו לעת מתן היתר הבניה, בהתאם להנחיות העירייה ואגף תוש"ה.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פתרונות החניה הנדרשים לפרויקט, של הסדרי התנועה בכבישים מסביב הפרויקט ושל הכבישים עצמם שסביב הפרויקט, בגבולות שייקבעו ע"י אגף תוש"ה בעיריית ירושלים, לאישור אגף תוש"ה. ביצוע התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מביצוע / הקמת הפרויקט, ע"י מגישי הבקשה להיתר

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.

ח. חומרי גמר:

גימור החוץ של המבנים יקבע בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו כתנאי למתן היתר בניה. חומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות וכד' יהיו מחומרים עמידים. כל חומרי הגמר לרבות התוכן, החומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום יהיו בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים וייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

ט. גגות:

תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות. יותרו על הגגות אלמנטים עיצוביים שישולבו עם הפתרון להסתרת האלמנטים הטכניים שעל הגג.

י. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:

1. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות הבניינים.

מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להיתר הבניה. לא תותר התקנת מזגני חלון.

2. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון:

חיבורי מים, ביוב, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור	201	60128	(1) 35400	(2) 10450	(3) 6000	(2) 66128	(4) 117988	(5)	(6)	(6)	(7)	(7)	(7)	(7)

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה א: לעת מתן היתר בניה יותר ניווד של עד 1000 מ"ר שטחי שירות מממתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת ולהיפך, תוך שמירה על מספר הקומות הכולל ועל קווי הבניין.

הערה ב: יותרו מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע לכל יחידה, לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, ושטחן יתווסף לשטחים המפורטים בטבלה לעיל. ניתן לצרף שטח מרפסות של יחידות באותה קומה. לא יותר ניווד שטחי המרפסות לשטחים עיקריים אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ השטח העיקרי בתא שטח מס' 201 הוא 41,400 מ"ר, הכולל: 10,750 מ"ר מחלקה 6 ו- 30,150 מ"ר מחלקה 9 עפ"י המאושר בתכנית מס' 4622, ובנוסף, 500 מ"ר תוספת בסמכות ועדה מקומית. 6000 מ"ר מתוכם הם מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) סה"כ שטחי השרות המאושרים בתא שטח מס' 201 הם 16,450 מ"ר עפ"י תכנית מס' 4622: 1600 מ"ר מחלקה 6 ו- 14,850 מ"ר מחלקה 9, מתוכם 6000 מתחת לכניסה הקובעת. לשטחים אלה נוספים שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של 61,128 מ"ר, כמפורט בסעיף 4.1.2 א.ה.2 לעיל. סה"כ שטחי השירות בתכנית זו: 76,578 מ"ר.
- (3) סה"כ השטח העיקרי בתא שטח מס' 201 הוא 41,400 מ"ר הכולל עפ"י תכנית מס' 4622: 10,750 מ"ר מחלקה 6 ו- 30,150 מ"ר מחלקה 9 ובנוסף 500 מ"ר תוספת בסמכות ועדה מקומית. 6000 מ"ר מתוכם הם מתחת לכניסה הקובעת.
- (4) ראה סעיף 4.1.2 א.ה. לעיל.
- (5) כמפורט בנספח מס' 1.
- (6) ראה סעיף 4.1.2 א.ו לעיל וכמפורט בנספח מס' 1.
- (7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
 ב. הוראות האיחוד והחלוקה יחולו בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול ובהתאם למפורט בנספח האיחוד והחלוקה (נספח מס' 5).
 ג. מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגיש התכנית /מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

6.2**איכות הסביבה**

איכות אויר :
 מערכת האיוורור בחניונים תעמוד בדרישות של המשרד להגנת הסביבה.
 תריס לפליטת האויר המזוהם מהחניונים ימוקם באזור בו לא צפויה שהייה ממושכת של בני אדם. מיקום פתחי שליטת האיוורור המאולץ מהחניון יהא מעל גגות המבנים.

אנרגיה :
 בתחום התכנית תותר הקמת מערכות לאספקת אנרגיה, לרבות באמצעות גז טבעי, אשר תספק אנרגיה ו/או תשתיות כגון מים חמים/קרים. כן תותר התווית תשתיות להולכת אנרגיה. מיקום פתח פליטת הגזים שמקורם במערכת יצור האנרגיה ייקבע לעת מתן היתר הבניה ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
 מערכת ייצור האנרגיה תעמוד בדרישות תקנות חוק אוויר נקי. בדיקות עתיות של איכות האוויר בפליטת הגזים מהמערכת יבוצעו בהתאם לדרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
 יוקצו עמדות לטעינת רכב חשמלי בתחום החניונים.

פסולת :
 בהתאם להנחיות, כפי שיהיו לעת מתן היתר הבניה ובכלל זה התייחסות לגודל חדרי האשפה למתקני אצירה מספקים ולנגישות לרכבי האיסוף בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ולאמצעי פינוי אשפה כפי שיהיו נהוגים באוניברסיטה לעת מתן היתר בניה.

מיקרו אקלים :
 לעת מתן היתר בניה יושלם סקר רוחות לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

בניה ירוקה :
 הבנייה תעמוד בדרישות תקן 5281 בנייה ירוקה.

הידרולוגיה :
 אמצעים להפחת והשהיית הנגר : גגות סופגים, הנמכת שטחי הגינון מהפיתוח, ריצוף מחלחל, שטחי גינון מנוקזים, פתרונות איגום/השהייה במגרש.

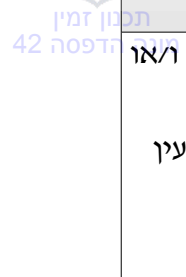
גינון נטיעות וגגות ירוקים :
 גגות הבנינים יפותחו ככל הניתן כגגות חיים/ירוקים. תכנונם יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת היתר הבניה.



6.2	איכות הסביבה
	ניהול הגיגון יעשה תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים מרשימת המינים הבלתי רצויים של המשרד להגנת הסביבה. עקרונות בפיתוח השטח: פיתוח במספר מפלסים, ניצול גגות מבנים נמוכים לשטחי פיתוח, שימור האזור הדרום מזרחי כשטח טבעי רציף משולב שביל מרחף, שימור מקבצי עצים בשטח שאינם מבונים, פיתוח סביבתי משולב שיקום טבע עירוני. ביצוע העבודות: הניהול הסביבתי של אתר בעת הבניה, יבוצע בהתאם לתקנות למניעת מפגעים. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 56 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו - 2016.



6.3	חשמל
	א. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בגבולות המגרש בתת הקרקע בלבד. לא תותר הקמת שנאי במבנה עילי. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.



6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר בניה יהיה לאחר הבטחת סידורים לאנשים ונשים עם מוגבלויות באישור מורשה נגישות מתו"ס ועפ"י תקנות התכנון והבניה.



6.5	תשתיות
	מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה, קו תאורה, מרכזית תאורה ו/או צובר גז וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - "עבודות התשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל המתקנים והתשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או בצידי המגרש ללא חזיתות לרחובות ו/או גג הבנינים.

6.6	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור פיקוד העורף.

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בניה בשלבים .	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית, תוך 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42