

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0870907

תוספת קומה לבנין המרכז הארצי לבחינות והערכה, האונ' העברית, ירושלים



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

המרכז הארצי לבחינות והערכה (מאל"ו) הוא מלכ"ר שנוסד על ידי וועד ראשי האוניברסיטאות בישראל כדי לסייע בתהליכי המיון של מועמדים למוסדות ההשכלה הגבוהה בישראל. בנוסף לבניה והפעלה של מערכת המיון וברירת המועמדים לאוניברסיטאות עוסק מאל"ו כיום במתן שרותי ייעוץ ושרותי מדידה ובמחקר בתחומי המדידה, ההערכה והמיון בארץ ובעולם.

הבנין שבו שוכן מאל"ו בקמפוס א.י. ספרא של האוניברסיטה העברית הוקם ב-1992 ונוספה לו קומה בשנת 2008. השטח העיקרי שלו הוא 3,300 מ"ר והוא מאוכלס במלואו.

נספח הבינוי של תכנית 4622 שאושרה ב-2002 מגביל את מספר הקומות המותר בבנין. מטרת התכנית לאפשר תוספת של קומה לבנין בשטח של כ-785 מ"ר.

השטח המבוקש הוא חלק מיתרת השטחים המאושרים לתוספות בתחום מגרש מס' 4 שע"פ תכנית 4622 שעדיין לא נוצלו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה לבנין המרכז הארצי לבחינות והערכה,  
האוני' העברית, ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0870907 מספר התכנית

7.215 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

62 א (א) (א4) 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



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218984
	קואורדינאטה Y	631207

### 1.5.2 תיאור מקום

קמפוס א.י. ספרא (גבעת רם) באוניברסיטה העברית בירושלים, הבנין הידוע כמרכז הארצי לבחינות והערכה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	קמפוס גבעת רם	164	

גבעת רם

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30540	מוסדר	חלק		22

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



## 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			אהוד הלוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהוד הלוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - נספח מס' 1	20: 49 21/03/2021	אהוד הלוי	16/03/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח חישוב שטחים - נספח מס' 2	16: 18 17/03/2021	אהוד הלוי	16/03/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא	נספח תנועה - נספח מס' 3	16: 36 17/03/2021	אייל קראוס	16/03/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 35 17/03/2021	אהוד הלוי	16/03/2021	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			האוניברסיטה העברית בירושלים	ירושלים	(1)		02-6584026		ilanm@savi on.huji.ac.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קמפוס א.י. ספרא, גבעת רם, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870		
חוכר				האוניברסיטה העברית בירושלים	ירושלים	(1)		02-6584026		

(1) כתובת: קמפוס א.י. ספרא, גבעת רם.

**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	אהוד הלוי	23051	רבינא וייס הלוי אדריכלים	ירושלים	קרן היסוד	19 ב	02-6234471		rwharch@zah av.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עופר קוקוס	701		עשרת	ריזה	10	08-9427225		office@absolute.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס-חן הנדסת תנועה בע"מ	ירושלים	(1)		02-5328814	02-5400433	ek_roads@nevision.net.il

(1) כתובת: הקריה לתעשיות מדע ת.ד. 45174.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תוספת קומה לבנין המרכז הארצי לבחינות והערכה, קמפוס א.י. ספרא של האוניברסיטה העברית, גבעת רם, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספת קומה לבנין המרכז הארצי לבחינות והערכה שבתחום מגרש מס' 4 ע"פ תכנית מס' 4622, בהתאם לנספח בינוי.
2. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-4 קומות ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1

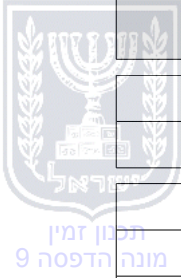
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	7,215	100
סה"כ	7,215	100

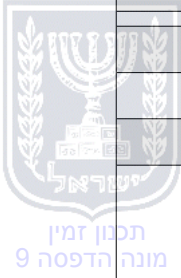
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	7,037.64	100
סה"כ	7,037.64	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים ומוסדות עבור האוניברסיטה העברית כמאושר בתכנית 4622
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>קו בנין עילי</b></p> <p>א. תותר הקמת קומה נוספת לבנין המרכז הארצי לבחינות והערכה שבתחום תא שטח מס' 4 שע"פ תכנית מס' 4622, כמפורט בנספח הבינוי מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הוא נספח מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבניין (בכפוף למפורט בסעיף קטן ד' להלן), מס' קומות מירבי, קווי בנין מירביים ושטחי בניה מירביים.</p> <p>ג. קווי הבנין המירביים לתוספת הקומה כאמור יהיו כמצוין בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודותיים בצבע אדום.</p> <p>ד. גובה הבנין המירבי, מס' הקומות המירבי ושטחי הבנין המירביים יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן. מודגש בזאת כי תכנית 0870907 זו אינה משנה/מוסיפה שטחי בניה מעבר למאושר בתכנית מס' 4622 למגרש מס' 4.</p>
<b>ב</b>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבנין המירבי (בכפוף למפורט בסעיף קטן ד' להלן) ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם כלפי מעלה תחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 הינם מחייבים וצמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
<b>ג</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הקונסטרוקציה של הקומה החדשה תהיה מפרופילי פלדה והחזיתות יצופו בפנלי אלומיניום מבודדים, בכפוף לתיאום ואישור של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
<b>ד</b>	<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>לעת מתן היתר הבניה יותר שינוי של עד 1.00 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי.</p>
<b>ה</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה ע"פ תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>2. מקומות החניה הנדרשים יהיו כמפורט בנספח מס' 3. מודגש בזאת כי פרטי הנספח כאמור הינם מנחים ויקבעו באופן מפורא לעת מתן היתר הבניה.</p>
<b>ו</b>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</li> <li>2. הגשת תכנון מפורט של החנייה הנדרשת ע"פ התקן התקף ובמידות תקניות לאישור אגף תושבייה בעירית ירושלים.</li> <li>3. הגשת סקר עצים מעודכן לאישור האגף לשיפור פני העיר.</li> <li>4. תאום התכנון המפורט עם הרשות הארצית לכבאות והצלה וקבלת אישורים לני"ל.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.</li> <li>6. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא הוא שיקום מדרכות/כביש/תשתיות במידה ויפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, לשביעות רצון עירית ירושלים, האגף לשיפור פני העיר.</li> </ol>



## 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	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	20.5 (1)	(1)	1	מבנים ומוסדות ציבור	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

הערה ברמת הטבלה:

(1) כמאושר בתכנית מס' 4622 לכל מגרש מס' 4

(2) כמפורט בנספח מס' 1

(3) כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (2).

(2) (3).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- 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 בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9