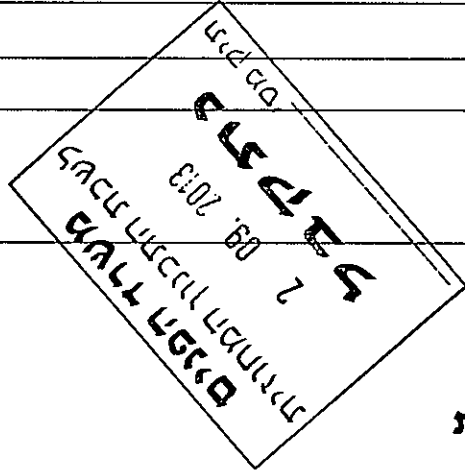


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0061176

ירושלים - קרית בן גוריון



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

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

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____ לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך _____ יו"ר הוועדה המחוזית _____ חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

דברי הסבר לתכנית

קרית הממשלה של מדינת ישראל זקוקה לכניסה ייצוגית, מובחנת ובעלת זיהוי ויזואלי מובהק. כמו כן היא זקוקה להגדרה ברורה של המיתחם שבו היא שוכנת, הנתפס כיום כתפוזרת של בניינים. ואילו קרית הלאום בכללותה, הכוללת את קרית הממשלה, בנין הכנסת ובית המשפט העליון, זקוקה להסדרת מערכת יחסי הגומלין בין חלקיה, אשר יבטאו בצורה נכונה את האיזון בין שלוש הרשויות. התכנית בוחרת ליצור את הייצוג הערכי הנדרש באמצעות יצירת מרחב ציבורי פתוח באיכות גבוהה. מרחב זה משלב מונומנטליות עם צניעות, כבוד לסביבה ולאדם, תוך נתינת ביטוי לערכים דמוקרטיים רב תרבותיים. התוכנית מאתרת בליבו של המיתחם פוטנציאל ליצירת מרחב ציבורי אשר יוצר איזון חדש ונכון במערכת היחסים שבין כל חלקי קרית האומה- ממשלה, כנסת ובית המשפט העליון. מרחב זה כולל כיכר גדולה ושדירה רחבת ממדים:

הכיכר המרכזית מחלקת את קרית הממשלה לשני מיתחמים מוגדרים- צפוני ודרומי, ויוצרת לב, מרכז וכניסה מכובדת וראויה לקריה. בדפנות הכיכר ייבנו גם מגדל משרדי הממשלה החדש ובנין נוסף בעל חשיבות לאומית כגון הגלריה הלאומית. הכיכר ממוקמת על ציר רחוב רופין והרכבת הקלה.

ואילו השדירה המטפסת מכיכר ראשי הממשלה לכיוון בית המשפט העליון והכנסת מהווה ציר מרכזי הולם למרחב השילטוני כולו. השדירה קושרת בין שלושת המיתחמים של שלוש הרשויות וכאמור מסדירה את שיווי המשקל ביניהן באופן שמבטא את האיזון הנדרש בין שלושתן בדמוקרטיה הישראלית.

הרחבת קרית הממשלה תבצע תוך הוספת אגף צפוני חדש לכל אחד משלושת הבניינים הקיימים והפיכתם למבני אטריום. חלל זה מאפשר תוספת של מרחבים ציבוריים מבוקרים אקלימית לכל צמד בניינים. נקודת מוצא זו תאפשר גם בניה ברת קיימא של חיסכון באנרגיה.

בין שלושת הבניינים ייבנו מבני "שטיח" נמוכים אשר ייבנו בדירוג מבחינת גובהם מרח' קפלן העליון ועד לרחוב רופין התחתון. מבני השטיח יהיו גמישים בגודלם ויוכלו להיבנות בשלכיות ולאכלס משרדים בגדלים שונים לפי הצורך. לאורך דפנות רופין וקפלן ייבנו בנייני מחבר אשר ישמשו לפונקציות משותפות- ימוקמו בהם חדרי ישיבות, קפיטריות וכיו"ב, כמו גם פונקציות נוספות כגון מרכז תקשורת.

רחוב רופין יורחב ויפתח כשדרת תרבות. חתך הרחוב יכלול גם מסלולי אופניים והרחבה ניכרת של רוחב המדרכות. דופן הרחוב הגובלת בקרית הממשלה תחומה ע"י בנין המחבר, אשר מפלסו התחתון יהיה אזרחי- מסחרי, ואילו מפלסו העליון ישויך למשרדי הממשלה. בדופן המערבית של הרחוב ימוקמו שורת מוזיאונים חדשים.

רחוב קפלן יפתח כשדרה הכוללת את הכניסות הטקסיות לבנייני הממשלה. המרחבים בין הבניינים יפתחו באמצעים של גינון, צמחייה והצללות תוך שמירה על מבט פתוח לנוף לכיוון מערב.

כל שטח התב"ע שייך למדינת ישראל. על גבי השטח חלות מספר תוכניות, שהחשובה מביניהן היא תוכנית 4300 ועדכונה. בקב"ג דרום מצויים שלושת מבני הממשלה ההיסטוריים אשר נבנו במהלך שנות ה-50 וה-60 ולהם היתרים חלקיים. בקב"ג צפון נמצאים מבני בנק ישראל, משרד החוץ, בניין גנרי 1, מרכז האנרגיה ותחנת תחמ"ש, אשר להם היתרים בעיריית ירושלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ירושלים-קרית בן גוריון

מספר התכנית 101-0061176

1.2 שטח התכנית 183.876 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 19/08/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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
	קואורדינאטה X	219027
	קואורדינאטה Y	631874

1.5.2 תיאור מקום: קריית בן גוריון בירושלים. מדרום ומערב רחוב קפלן, בצפון דרך רבין ובמזרח רחוב קפלן וגן הורדים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קריית בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30137	מוסדר	חלק		57-58, 160, 198-199, 202, 204, 206, 208
30147	מוסדר	חלק		66, 200, 203
30335	מוסדר	חלק	39, 41, 48	7, 10, 36-37, 47, 50
30538	מוסדר	חלק	2, 10-12, 14, 17-19, 22	15
31323	מוסדר	חלק	6-7, 9, 12	8, 10
31324	מוסדר	חלק		6, 13

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1299	שינוי	תוכנית זו משנה את כל המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות בתוכנית 1299 ממשיכות לחול	1400	43	12/10/1967
2337	שינוי	תוכנית זו משנה את כל המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות בתוכנית 2337 ממשיכות לחול	2370	1	25/09/1977
ג/2337	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 2337/ג, הוראות תכנית 2337/ג תחולנה על תכנית זו.	4606	1292	11/01/1998
3905	שינוי	תוכנית זו משנה את כל המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות בתוכנית 3905 ממשיכות לחול	3751	2279	18/03/1990
4300	שינוי	תוכנית זו משנה את כל המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות בתוכנית 4300 ממשיכות לחול	4131	3796	05/08/1993
א/4300	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 4300/א.	4695	372	05/11/1998
ב/4300	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 4300/ב.	4843	2287	17/01/2000
ג/4300	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 4300/ג.	4789	4951	29/07/1999
ח/4300	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 4300/ח.	5567	4665	20/08/2006
י/4300	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 4300/י.	5913	2273	05/02/2009
4622	שינוי	תוכנית זו משנה את כל המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות בתוכנית 4622 ממשיכות לחול	5107	3907	29/08/2002
4758	שינוי	תוכנית זו משנה את כל המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות בתוכנית 4758 ממשיכות לחול	5139	807	19/12/2002

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 /
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב -
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
09/07/2002	3252	5093	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר מק/4300/ ו.	ביטול	מק/4300/ו /
12/12/2005	799	5468	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר מק/4300/ ז.	ביטול	מק/4300/ז /
14/03/2004	2299	5282	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר מק/4300/ ט.	ביטול	מק/4300/ט /

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית ✓	מחייב				מיכל קימל אשכולות				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע ✓	מחייב	1:1250	1		מיכל קימל אשכולות			תשריט מצב מוצע	לא
ביוב וניקוז	מנחה		1	31/07/2013	קורנברג יאיר		07/08/2013	נספח ביוב - נספח מס' 5 - הוראות	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה		1	13/06/2012	זאבי שלמה		03/09/2012	נספח עודפי עפר - נספח מס' 7	כן
שימור *	רקע			01/05/2012	דברת מיכל		16/01/2013	נספח שימור - נספח מס' 6 - תיק תיעוד	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1:1250	1	13/03/2012	כהן בועז		07/08/2013	נספח ניקוז - נספח מס' 4 - ניקוז, ניהול ושימור מי נגר עילי - תשריט	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1:1250	1	01/05/2012	כהן בועז		07/08/2013	נספח ניקוז - נספח מס' 4 - הוראות	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1:1250	1	14/05/2012	קורנברג יאיר		07/08/2013	נספח ביוב - נספח מס' 5 - תשריט	לא
הוראות בינוי ✓	רקע	1:1000	1	01/06/2012	קימל אשכולות מיכל		21/01/2013	נספחי בינוי - נספח מס' 1 - גליון י"ד - גליון תמונות מצב קיים	לא
הוראות בינוי ✓	מנחה	1:1250	1	19/08/2012	קימל אשכולות מיכל		21/01/2013	נספחי בינוי - נספח מס' 1 - גליון י"ג - הנחיות עיצוב והדמיות	לא
הוראות בינוי ✓	מחייב חלקית	1:500	1	04/08/2013	קימל אשכולות מיכל		07/08/2013	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון ה' תא שטח 22, מפלס +788.20	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות בינוי ✓	מחייב חלקית	1: 500	1	04/08/2013	קימל אשכולות מיכל		07/08/2013	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון י"ב תא שטח 23	לא
הוראות בינוי ✓	מחייב חלקית	1: 500	1	04/08/2013	קימל אשכולות מיכל		07/08/2013	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון ג' תא שטח 22, מפלס +776.70	לא
הוראות בינוי ✓	מחייב חלקית	1: 500	1	04/08/2013	קימל אשכולות מיכל		20/08/2013	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון ד' תא שטח 22, מפלס +780.20	לא
הוראות בינוי ✓	מחייב חלקית	1: 500	1	04/08/2013	קימל אשכולות מיכל		07/08/2013	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון ב' תא שטח 22, מפלס +773.20	לא
הוראות בינוי ✓	מחייב חלקית	1: 500	1	04/08/2013	קימל אשכולות מיכל		07/08/2013	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון ט' חתכים וחזיתות	לא
הוראות בינוי ✓	מחייב חלקית	1: 1250	1	04/08/2013	קימל אשכולות מיכל		20/08/2013	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון א' תשריט מפתח	לא
הוראות בינוי ✓	מחייב חלקית	1: 500	1	04/08/2013	קימל אשכולות מיכל		20/08/2013	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון י' תא שטח 24	לא
הוראות בינוי ✓	מחייב חלקית	1: 500	1	04/08/2013	קימל אשכולות מיכל		07/08/2013	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון ח' תא שטח 22, מפלס גגות	לא
הוראות בינוי ✓	מחייב חלקית	1: 500	1	04/08/2013	קימל אשכולות מיכל		07/08/2013	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון ו' תא שטח 22, מפלס +792.15	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון ז' תא שטח 22, מפלס +798.15	07/08/2013		קימל אשכולות מיכל	04/08/2013	1	1: 500	מחייב חלקית	הוראות בינוי ✓
לא	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון י"א תא שטח 27	20/08/2013		קימל אשכולות מיכל	04/08/2013	1	1: 500	מחייב חלקית	הוראות בינוי ✓
לא	נספח נוף - נספח מס' 2 - גליון א'	07/08/2013		זאבי שלמה	01/08/2013	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף ✓
לא	נספח נוף - נספח מס' 2 - גליון ב' - הנחיות עיצוב	07/08/2013		זאבי שלמה	01/08/2013	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף ✓
לא	נספח עצים - נספח מס' 8	07/08/2013		זאבי שלמה	01/08/2013	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה - נספח מס' 3 - גליון ב' מצב קיים	07/08/2013		שגל מולי	07/02/2013	1	1: 1250	רקע	תנועה ✓
לא	נספח תנועה - נספח מס' 3 - גליון א' נספח תנועה מנחה	07/08/2013		שגל מולי	25/06/2013	1	1: 1250	מנחה	תנועה ✓
לא	מצב מאושר	07/08/2013		קימל אשכולות מיכל	01/08/2013	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר ✓

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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
	משרד האוצר, גבי שוחט		מדינת ישראל, באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי	ירושלים	קפלן	1	02-5317500	02-5695379	hashkal@m of.gov.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גבי שוחט		מדינת ישראל, באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי	ירושלים	קפלן	1	02-5317500	02-5695379	hashkal@mof.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-6297777	02-5318878	
בעלים			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6296453	

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	מיכל קימל אשכולות	36478	קימל אשכולות אדריכלים	תל אביב- יפו	שלוש	27	03-5176059	03-5100950	office@kim mel.co.il
אדריכל	אדריכל	מיכל דברת	120622		תל אביב- יפו	אהרון דוד גורדון	18	03-5611201		dovrat@gmai l.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלמה זאבי	35994	תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	nof@tichnun- nof.co.il
הנדסה חקלאית	יועץ תשתיות	בועז כהן	00122791	לביא נטיף מהנדסים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	office@lavi- natif.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תנועה	מולי שגל		מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il

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
גג ירוק	גג שטוח המחופה באופן מלא בכיסוי של צמחיה. מערכת הגג הירוק הנה רב שכבתית, ומורכבת מאוצרי מים, אלמנטים של ניקוז ויריעות איטום והגנה. המערכת בנויה באופן המאפשר אגירת כמות גדולה ממי הגשמים, והכל כמפורט בנספח הניקוז.
מבנה אטריום	צמד מבנים הכולל בניין דרומי (אחד משלושת בנייני קרית הממשלה המקוריים בתא שטח 22), ובניין צפוני חדש המתפקדים יחד כבניין אחד, לדוגמא: מבנים 22a/1 + 22a/2.
מבני שטיח	קבוצת מבנים נמוכים בני 1 עד 4 קומות, הבנויים זה לצד זה במרחקים שלא פוחתים מ 6 מ' מחזית לחזית. מבני השטיח ממוקמים בתא שטח 22, בין מבנה אטריום אחד לשני, לדוגמא בניינים 22b/1 עד 22b/5.

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

תכנון מחדש של קריית בן גוריון תוך הרחבת המבנים הקיימים, התרת בניית מבנים חדשים עבור הממשלה והסדרת שטחים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"שטח לבנייני ציבור קרית הממשלה" ל"מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי" ול"דרך מוצעת"
2. שינוי יעוד מ"דרך מאושרת" ל"ככר עירונית" ול"מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי"
3. שינוי יעוד מ"הרחבת דרך" ל"דרך מאושרת", ל"מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי" ול"ככר עירונית"
4. שינוי יעוד מ"מבנים ומוסדות ציבור" ל"דרך מוצעת"
5. שינוי יעוד מ"שטח פתוח ציבורי" ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".
6. קביעת שטחי בניה בהיקף של 415,000 מ"ר, מהם 244,000 מ"ר שטחים עיקריים ו-171,000 מ"ר שטחי שרות.
7. קביעת קווי בניין חדשים
8. קביעת גובה בניינים ל 4 עד 15 קומות
9. הוראות להקמת חניה תת קרקעית
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכו'.
11. קביעת שימושים עבור מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
12. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
13. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
14. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/לשימור.
15. קביעת ביטול דרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 183.876

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר מתייחס למצב קיים	+244,20	0	+189,200	55,000	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מצב מאושר מתייחס למצב קיים	+6,000		+6,000		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
10, 12 - 15	דרך מאושרת
1	דרך מוצעת
23A, 24A, 30	ככר עירונית
20, 21, 22A, 22B, 22C, 22D, 22E, 23B, 24B, 26 - 28	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
40	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
13, 15	דרך מאושרת	בלוק מסוף מתע"ג
13 - 15	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
23A, 24A, 30	ככר עירונית	דרך /מסילה לביטול
22A, 22B, 22D, 22E, 23B, 28	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	דרך /מסילה לביטול
20, 24B, 26	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	זיקת הנאה
10, 13, 15	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר רגלי
1	דרך מוצעת	זיקת הנאה למעבר רגלי
23A	ככר עירונית	זיקת הנאה למעבר רגלי
20, 21, 22A, 22B, 22C, 22D, 22E, 24B, 26, 27	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	זיקת הנאה למעבר רגלי
14, 15	דרך מאושרת	חזית מסחרית
24A	ככר עירונית	חזית מסחרית
22A, 22C, 22D, 24B	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	חזית מסחרית
24A	ככר עירונית	קו בנין עילי

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	22A, 22C, 22E, 24B, 27
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	15 - 12
קו בנין תחת/ תת קרקעי	ככר עירונית	23A, 24A, 30
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	22A, 22B, 22C, 22D, 22E, ,20 23B, 24B, 26 - 28
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	40

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.50	48,733.64	דרך מאושרת
0.60	1,106.26	דרך מוצעת
6.04	11,102.15	ככר עירונית
64.24	118,120.96	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
2.62	4,813.39	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	183,876.41	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
4.1.1	שימושים
	<p>א. משרדי ממשלה</p> <p>ב. שימושים תומכים למשרדי הממשלה כגון הסעדה, אולם ספורט וחדר כושר, מרכז תקשורת, גני ילדים ופעוטונים, מתקן אנרגיה.</p> <p>ג. השטחים המסומנים כ"מבנה מוצע למסחר" (צבע סגול בנספח מס. 1 - נספח הבינוי, גיליונות ג', ד', ה', ו') מיועדים לשימושים מיוחדים בעלי אופי תרבותי-ציבורי כגון מרכז כנסים וקונגרסים, אולמות מופעים, תיאטראות ובתי קולנוע, ספריות, גלריות, מוזאונים, חללי תצוגה, מסחר וכד'.</p> <p>ד. השטחים המסומנים כ"מבנה מוצע למבנה תרבות" (צבע תכלת בנספח מס. 1 - נספח הבינוי בגיליונות ה', ו', ו') מיועדים לשימושים המוזכרים בסעיף ג' לעיל, למעט שימוש למסחר. שימוש למסחר יותר כשימוש נילוה בלבד (קפיטריה, חנות מוזיאון וכד').</p> <p>ה. מתחת למפלס הקרקע: מבנים ומתקנים לחינוכים, תשתית, חדרי מצב, מעברי מילוט וכל שטח שירות אחר שאינו פוגע ביעוד ותיפקוד מבני הציבור למנהל הציבורי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>ז - קב"ג דרום, תא השטח 22e/1. מבנה 22e/1 (משרד האוצר הנוכחי) יישמר במצבו הנוכחי, ללא תוספות בניה לגובה, ובהתאם לכתוב בהוראות השימור בסעיף 6.10. 2. מבנה אטריום: 2.1 מבנה 22e/2 ייבנה מצפון למבנה 22e/1 ובמרחק שלא יפחת מ' 18 מ', כמסומן בנספח הבינוי גיליון ו', תוך יצירת מבנה "אטריום". 2.2 המבנה ייבנה בסכמה של מסדרון ושורת חדרים מכל צד, ברובב כולל של עד 17 מ'. 2.3 גובהו המקסימלי של המבנה ייקבע על 3.5 מ' מעל גובהו המקסימלי של גג מבנה 22e/1. תותר בניית מעקה גג בגובה 1.3 מעל גובה זה, ובתנאי שיהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות בכל חזית. תותר התקנת מערכות טכניות ובלבד שיוסתרו ע"י המעקה וגובהן לא יעלה על גובהו.</p> <p>2.4 בין הבניינים יוקם קירוי מאוורר, כמופיע בפרק בניה ירוקה בסעיף 6.7 ובפרק עיצוב אדריכלי בסעיף 6.2. גובה הקירוי לא יפחת מ' 3 קומות מלאת מהמפלס הגבוה ביותר של ריצפת האטריום, והוא ייקרה לפחות 60% מהמרווח שיווצר בין הבניינים. 2.5 יותר חיבור בין הבניינים ע"י גשרים פתוחים או סגורים העשויים חומר שקוף, וזאת למטרת מעבר הולכי רגל בין הבניינים. לא יותרו שימושים אחרים בגשרים אלה. 2.6 היתר הבניה למבנה 22e/2 יכלול תכנון שיפוץ למבנה 22e/1, חיזוקו בהתאם לתקן רעידות אדמה, והסרת כל המפגעים החיצוניים כגון מזגנים, אנטנות וצינורות. תנאי טופס 4 למבנה 22e/2 יהא גמר ביצוע מבנה 22e/1 בהתאם להיתר הבניה. 3.</p> <p>תותר בנייה זיזית לאורך החזית המערבית של המבנה, וזאת באורך 5 מ' ובהתאם לקו בניין עילי, כמסומן בנספח מס. 1 - נספח בינוי גיליון ו-ז'. יודגש כי בניה זו תעשה כאלמנט זיזי בלבד וכי לא תתאפשר הורדת עמודים אל תחום הרחוב. 4. החזית המערבית של קומת הקרקע של מבנה 22e/2 הפונה אל רח' רופין ואל רחבת האוצר מערב תאוכלס בשימושים מסחריים/תרבותיים, והכל על פי סעיף 4.4.1-ג' וכמפורט בנספח מס' 1 נספח הבינוי גיליון ג'-ד'. הוראה זו הנה מחייבת.</p>
ב	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>א - קב"ג דרום, תא שטח 22. תא שטח 22 כולל שלושה בניינים מקוריים של משרדי הממשלה. בהתאם לתכנית זו ניתן להוסיף לכל אחד מהבניינים אגף צפוני חדש תוך יצירת "מבנה אטריום" המחבר, באמצעות קירוי ומעברי הולכי רגל, בין האגף החדש לקיים, והכל תוך יצירת שטחי תוך</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
	<p>ופנים המשמשים את המבנה כולו. בשטחים הנותרים בין מבנים אלה ניתן לבנות "מבני שטיח", והכל כמופיע בנספח הבינוי - נספח מס. 1 גיליונות ג' עד ח'. 2. הוראות מפורטות לתא שטח זה יופיעו תוך התייחסות לתת-תא, כמפורט בסעיפים ג', ד', ה', ו', ז' להלן.</p>
ג	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>י - קב"ג צפון, תא שטח 27. מבנים 27/1 ו- 27/2 ישמשו כמשרדי ממשלה, והכל לפי הצורך וכפי שייקבע בהיתר הבניה. יחד עם מגרש הדיפו ממערב לרח' לורך (גוש 30538 חלקה 16), הם מהווים את שער הכניסה הצפוני לקריית הממשלה. 2. יש לתאם את התכנון והעיצוב של בניינים אלו באופן ההולם את החשיבות של מיקומם זה. 3. המבנים ממוקמים בקצהו הצפוני של ציר הולכי רגל המוגדר בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי, ויש לתכנן את הציר כחלק ממערך הולכי הרגל הכללי של קריית הממשלה. 4. קשר בין המבנים: החיבור בין המבנים אפשר שיעשה ע"י גשרים עליונים העוברים מעל רצועת "זיקת הנאה למעבר רגלי" ברוחב של 20 מ' כמסומן בתשריט. רוחבו של הגשר לא יעלה על המופיע בנספח מס. 1 - נספח הבינוי, גיליון י"א מפלס + 811.70, + 815.7. המפלס המשמש למעבר רגלי יהיה בגובה ממוצע של 8 מ' מעל פני הקרקע, וגובהו הכולל היחסי של הגשר לא יעלה על 2 קומות. ניתן למקם את הגשרים במיקום שייבחר לאורך רצועת זיקת ההנאה למעבר רגלי ובלבד שרוחבם לא ייעלה על המופיע בנספח הבינוי. 5. מבנה 27/1: בחלקי תא השטח הפונים לרחובות לורך ודרך רבין ייבנו מבנים עד לגובה של 7 קומות + קומת קרקע, עד לגובה האבסולוטי של של 831.7 מ' מעל פני הים, לא כולל מעקה גג ומערכות טכניות בגובה של עד 1.3 מ' מעל הגובה המצויין. גובה קומה ייקבע על 4.0 מ'. 5.1 בגוש הפנימי הפונה לתחום לזיקת ההנאה למעבר רגלי, ניתן לבנות 8 קומות + קומת קרקע עד לגובה האבסולוטי של של 835.7 מ' מעל פני הים, לא כולל מעקה גג ומערכות טכניות בגובה של עד 1.3 מ' מעל הגובה המצויין. גובה קומה ייקבע על 4.0 מ'. 6. מבנה 27/2: מבנה זה ייבנה עד לגובה של 8 קומות + קומת קרקע, ועד לגובה האבסולוטי של של 835.7 מ' מעל פני הים לא כולל מעקה גג ומערכות טכניות בגובה של עד 1.3 מ' מעל הגובה המצויין. גובה קומה ייקבע על 4.0 מ'.</p>
ד	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>ח - קב"ג צפון, תא שטח 23b</p> <p>1. שימושים:</p> <p>1.1 הבניינים בתא שטח 23b ישמשו כמשרדי בנק ישראל.</p> <p>1.2 תא שטח 23a מיועד לשדרה ציבורית להולכי רגל במפלס הקרקע, וכחניון ייעודי לבנק ישראל בתת הקרקע.</p> <p>יותר שילוב שימושים מסחריים במבנים 23/3 ו- 23/4, עד להיקף בינוי מירבי של 2500 מ"ר של שימושי מסחר.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי:</p> <p>2.1 מבנה 23/1 הנו הבניין המקורי של בנק ישראל. לא יותרו תוספות בינוי לבניין זה, למעט תוספת אגף חדש בפינה הדרום-מזרחית והכל כמופיע בנספח הבינוי - נספח מס. 1 גיליון י"ב.</p> <p>2.2 תותר הקמת מבנים נוספים על תא השטח (בניינים 23/2-23/4, נספח 1 גיליון י"ב), וזאת עד להיקף בינוי מירבי של 34.000 מ"ר כמופיע בטבלה 5.</p> <p>2.3 מדרום לתא שטח 23b נמצא ציר הולכי הרגל המרכזי של קרית הממשלה - היא השדירה המרכזית. תכנון ועיצוב הבניינים יעשה באופן ההולם את חשיבות מיקומם ותוך יצירת חזית בינוי ראויה לאורך השדרה.</p> <p>2.4 גובה בניה: הבינוי החדש בתא שטח זה מיועד להגיע עד לגובה האבסולוטי של 808.2 מ' מעל</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
	<p>פני הים, לא כולל מעקה גג ומערכות טכניות בגובה של עד 1.3 מ' מעל הגובה המצויין. גובה קומה ייקבע על 4.0 מ'.</p> <p>3. תנועה וחניה:</p> <p>3.1 תתאפשר גישת רכבי אח"מ ובטחון במפלס השדירה הציבורית ועד לכניסה הראשית לבניין 23/1, וזאת בנוסף לכניסות לחניונים המופיעות בנספח החניה, נספח מס 3.</p> <p>3.2 בתת הקרקע של תא שטח 23a (שדירה ציבורית) ייבנה חניון בנק ישראל, וזאת בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. יציאה מהחניון תתאפשר גם לרחוב רופין, וזאת באמצעות מעבר תת קרקעי מתחת לכיכר הציבורית בתא שטח 24a, כמופיע בנספח החניה, נספח מס 3.</p> <p>4. תנאים להיתר בניה: תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 23b יהא תכנון הרצועה המקשרת בין בניין 23/3 והחניון התת קרקעי בתא שטח 23a, והכל בתיאום עם תכנון שדירת האומה והגשת תכנית פיתוח משותפת, וזאת לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ה	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>ב - פיתוח לאורך רחוב רופין 1. בתחום הרצועה המוגדרת כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" לאורך רח' רופין, יותר שינוי של עד 60 ס"מ בגובה מפלסי הריצוף, וזאת לטובת יצירת חיבור המשכי בין מפלס המדרכה למפלס הבניין, ויצירת רחבות כניסה וגישה לאזורי השהייה ולרצועת המסחר לאורך הרחוב. כל האמור לעיל מותנה בשמירה על עצים לשימור הקיימים בשטח, ואיסור בניית מעקות באופן החוצץ בין הרחוב למבנים. 2. כניסות לחניונים לאורך הרחוב ירוצפו בהמשך לריצוף המדרכה ובאופן הזהה לו. פורטלי הכניסה למפלס תת הקרקע ושערי הכניסה למתחם הסמוכים אליהם ייבנו במרחק שלא יפחת מ- 10 מ' מזכות הדרך.</p>
ו	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>ה - קב"ג דרום, תא שטח 22c 1. מבנה 22c/1, המתפקד כמשרד הפנים הנוכחי, יישמר במצבו הנוכחי ללא תוספות בניה ובהתאם לכתוב בהוראות השימור בסעיף 6.10. 2. מבנה אטריום: 2.1 מבנה 22c/2 ייבנה מצפון למבנה 22c/1 ובמרחק שלא יפחת מ 18 מ', כמסומן בנספח הבינוי גיליון ו', תוך יצירת מבנה "אטריום". 2.2 המבנה ייבנה בסכמה של מסדרון ושורת חדרים מכל צד, ברוחב כולל של עד 17 מ'. 2.3 גובהו המקסימלי של המבנה ייקבע על 3.5 מ' מעל גובהו המקסימלי של גג מבנה 22c/1. תותר בניית מעקה גג בגובה 1.3 מעל גובה זה, ובתנאי שהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות בכל חזית. תותר התקנת מערכות טכניות ובלבד שיוסותרו ע"י המעקה וגובהן לא יעלה על גובהו. 2.4 בין הבניינים יוקם קירוי מאוורר, כמופיע בפרק בניה ירוקה בסעיף 6.7 ובפרק עיצוב אדריכלי בסעיף 6.2. גובה הקירוי לא יפחת מ 3 קומות מלאות מהמפלס הגבוה ביותר של ריצפת האטריום, והוא ייקרה לפחות 60% מהמירווח שיווצר בין הבניינים. 2.5 יותר חיבור בין הבניינים ע"י גשרים פתוחים או סגורים העשויים חומר שקוף, וזאת למטרת מעבר הולכי רגל בין הבניינים. לא יותרו שימושים אחרים בגשרים אלה. 2.6 היתר הבניה למבנה 22c/2 יכלול תכנון שיפוץ למבנה 22c/1, חיזוקו בהתאם לתקן רעידות אדמה, והסרת כל המפגעים החיצוניים כגון מזגנים, אנטנות וצינורות. תנאי לטופס 4 למבנה 22c/2 הא גמר ביצוע מבנה 22c/1 בהתאם להיתר הבניה. 3. תותר בנייה זיזית לאורך החזית המערבית של המבנה, וזאת באורך 5 מ' ובהתאם לקו בניין עילי, כמסומן בנספח מס. 1 - נספח בינוי גיליון ו-ז. יודגש כי בניה זו תעשה כאלמנט זיזי בלבד וכי לא תתאפשר הורדת עמודים אל תחום הרחוב. 4. היתר הבניה למבנה יכלול את הרחבות הציבוריות משני צידי מבנה האטריום - רחבת פנים מערב ורחבת פנים מזרח. תנאי למתן טופס 4 למבנה יהא גמר ביצוע הרחבות הציבוריות בשלמותן. 5. החזית המערבית של קומת הקרקע של מבנה 22c/2 הפונה אל רח' רופין ואל רחבת הפנים מערב תאוכלס בשימושים</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
	<p>מסחריים/תרבותיים, והכל על פי סעיף 4.4.1 ג' וכמפורט בנספח מס' 1 - נספח הבינוי גיליון ד'. הוראה זו הנה מחייבת.</p>
	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>ד - קב"ג דרום, תא שטח 22b</p> <p>1. מבני שטיח:</p> <p>1.1 בין מבנה 22c/2 לגבולו הצפוני של המתחם ותאפשר בניית "מבני שטיח", בגובה שאינו עולה על 791.70 מ' מעל פני הים, לא כולל מעקה בטיחות עשוי חומרים קלים בלבד בגובה של 1.05 מ' מעל הגובה המצויין. תותר בנייה נקודתית עד לגובה 795.20 מ' מעל פני הים עבור גגות חדרי המדרגות בלבד. תכסית הבניה לא תעלה על 50% מסך תא השטח 22b.</p> <p>1.2 המבנים ייבנה בסכמה של מסדרון ושורת חדרים מכל צד, ברוחב כולל של עד 17 מ'.</p> <p>1.3 המבנים יבנו סביב חצרות פנימיות שגודלן לא יפחת מ 100 מ"ר ולא יעלה על 350 מ"ר.</p> <p>1.4 גגות המבנים יהיו גגות ירוקים, נקיים מכל מערכות ואו תשתיות גלויות, ובעלי כיסוי אדמה בעומק מינימלי של 60 ס"מ. ועליו צמחיה, והכל בהתאם להוראות הנספח הנופי. במידה והוכח כי לא ניתן יהיה למקם את מערכות מיזוג האוויר של בנייני "השטיח" על גגות מבני ה"אטריום" או במרכז האנרגיה, תותר התקנת מערכות טכניות במבני השטיח, ובלבד שימוקמו בשטח הקומה העליונה כך שגובהם לא ייעלה על מפלס הגג הירוק המוגדר בסעיף 1.1, ומעליהם תמוקם רשת לאורור במפלס הגג הירוק ששטחה לא ייעלה על 30% מתכסית הגג הירוק.</p> <p>1.5 השטח הפתוח בין מבני השטיח יגונן ויפתח, חלקו יהיה בעל כיסוי אדמה בעומק מינימלי של 1 מ', ועליו צמחיה, והכל בהתאם להוראות הנספח הנופי.</p> <p>2. בתחום תא שטח 22b יתאפשר מעבר הולכי רגל ברוחב מינימלי של 6 מ', וזאת לטובת יצירת נגישות במפלס הקרקע בין תאי השטח 22a ו- 22c. מעבר זה יתוכנן תוך מתן פתרונות נגישות הולמים.</p> <p>3. יינתן פתרון למעבר מאובטח מתא שטח 22c לתא שטח 22a.</p> <p>4. מבנה 22b/6 מיועד לשימושים אזרחיים/מסחריים כמפורט בסעיף 4.4.1 ג' לעיל. קו הבניין המחייב נקבע על 10 מ' לרוח רופין תוך יצירת דופן בינוי רציפה וללא גידור נוסף כלפי הרחוב. יחד עם זאת, תותר חריגה מקו הבניין עד למרחק של 5 מ' מגבול תא השטח, וזאת לטובת בניית גגון רציף, אשר ייבנה כאלמנט ייזי ללא תמיכות היורדות אל מפלס הקרקע. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות מעל קומת מסד, והוא יחוייב בגגון הצללה רציף בעומק מינימלי של 3 מ', תוך שמירה והתייחסות לעצים המיועדים לשימור בדופן רחוב רופין. חומרי גמר לגגון: בטון חשוף, פלדה, אבן, זכוכית ועץ.</p> <p>5. שתי הקומות התחתונות של מבנה 22b/6 הפונות אל רח' רופין מיועדות לשימושי מסחר והכל בהתאם לסעיף 4.4.1 ג' ולמסומן בנספח מס. 1 - נספח הבינוי גיליונות ד'-ה'. שטח הקומה העליונה מבין השתיים לא יעלה על 60% משטח הקומה התחתונה, וזאת לטובת יצירת חללים כפולים התואמים את השימוש המוצע. ניתן יהיה ליעד גם את הקומה השלישית לצרכי מסחר, והכל כפי שייקבע בהיתר הבניה. שטח בניה מירבי של שימושי המסחר לא ייעלה על 3000 מ"ר.</p> <p>6. תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>6.1 תנאי למתן היתר בניה למבנה 22b/6 יהא אישור תכנית עיצוב אשר תכלול פרטי שילוט ופרטי גגון הצללה רציף, והכל לשביעות הרצון של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6.2 תנאי למתן היתר בניה למבנה 22b/6 יהא פיתוח רצועת זיקת הנאה למעבר רגלי בדופן רח' רופין ועד לקו המיסעה.</p> <p>6.3 תנאי למתן היתר בניה למבנה 22b/7 יהא פיתוח רצועת זיקת הנאה למעבר רגלי בדופן רח'</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
	<p>קפלן ועד לקו המיסעה.</p> <p>6.4 תנאי למתן היתר בניה למבנה השטיח הראשון בתא שטח 22b יהא הכללת מרתפי החניה בכל תא השטח בהיתר, והכללת המבנים 22b/6 ו-22b/7 בשלמותם. תנאי למתן טופס 4 למבנה השטיח הראשון יהא גמר ביצוע מרתפי החניה בכל תא השטח וגמר ביצוע המבנים 22b/6 ו-22b/7 בשלמותם.</p> <p>6.5 מבנה 22b/7 ייבנה מתחת למפלס של רחוב קפלן בהתאם לקווי הבניין כפי שמופיעים בנספח הבינוי, גליונות ד-ה'. תתאפשר זיקת הנאה למעבר רגלי על גג המבנה, אשר יתפקד כהמשכו של רחוב קפלן. המבנה ישמש להעברת מערכות טכניות כגון צנרת מיזוג אוויר, חשמל, מים ותשתיות נוספות. תותר בניית מעבר מאובטח ומוגן בתוך מבנה זה לצורך קיום קשר פיזי בין תא השטח 22c לתא השטח 22a.</p> <p>בנוסף, יהיו מותרים במבנה זה שימושים עיקריים מתוך מיכסת השטחים הכוללת של תא השטח.</p>
ח	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>ט - קבי"ג צפון, תא שטח 24b</p> <p>1. שימושים:</p> <p>1.1 בניינים 24/1-24/2 ישמשו כמשרדי ממשלה, והכל לפי הצורך וכפי שייקבע בהיתר הבניה.</p> <p>1.2 2 הקומות התחתונות של הבניינים, בחזית הדרומית (פונה לכיכר המרכזית, תא שטח 22a) מיועדות לשימושים בעלי אופי ציבורי/תרבותי ממלכתי כגון הגלריה הלאומית, מוזיאון, מרכז המדע וכד', והכל בהתאם לסעיף 4.1.4 ד' ולמסומן בנספח מס. 1 - נספח הבינוי גיליון י'. שטח הקומה העליונה מבין השתיים לא יעלה על 60% משטח הקומה התחתונה, וזאת לטובת יצירת חללים כפולים התואמים את השימוש המוצע. ניתן יהיה ליעד גם את הקומה השלישית לצרכי תרבות, והכל כפי שייקבע בהיתר הבניה. שטח בניה מירבי של שימושי התרבות לא יעלה על 3500 מ"ר.</p> <p>1.3 שתי הקומות התחתונות של מבנה 24/1 בחזית המערבית הפונה אל רח' לורד, מיועדות לשימושי מסחר והכל בהתאם לסעיף 4.1.4 ג' ולמסומן בנספח מס. 1 - נספח הבינוי גיליון י'. שטח הקומה העליונה מבין השתיים לא יעלה על 60% משטח הקומה התחתונה, וזאת לטובת יצירת חללים כפולים התואמים את השימוש המוצע. ניתן יהיה ליעד גם את הקומה השלישית לצרכי מסחר, והכל כפי שייקבע בהיתר הבניה. שטח בניה מירבי של שימושי המסחר לא יעלה על 1500 מ"ר.</p> <p>1.4 היקף שטחי המסחר כפי שמופיעים לעיל (סעיפים 1.2-1.3) הנו מירבי, וכל תוספת שטח מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קשר בין המבנים: החיבור בין המבנים אפשר שיעשה ע"י גשר עליון העובר מעל רצועת "זיקת הנאה למעבר רגלי", כמסומן בתשריט. רוחבו של הגשר לא יעלה על המופיע בנספח מס. 1 - נספח הבינוי, גיליון י' מפלס 794.00 +. המפלס המשמש למעבר רגלי יהיה בגובה ממוצע של 7 מ' מעל פני הקרקע, וגובהו הכולל היחסי של הגשר לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>3. גובה בניה:</p> <p>3.1 מפלס גג עליון של של מבנים 24/1-24/2 בדופן הכיכר המרכזית לא יעלה על גובה אבסולוטי של 802.6 מ' מעל פני הים, לא כולל מעקה גג ומערכות טכניות בגובה של עד 1.3 מ' מעל הגובה המצויין. מפלס הגג יקבע כ"גג ירוק" וישמש כשטח חוץ משותף למשתמשי הבניין. על אף האמור לעיל, בפינה הדרום-מזרחית של בניין 24/2 יותר גובה אבסולוטי של 809.2 מ' מעל פני הים, לא כולל מעקה גג ומערכות טכניות בגובה של עד 1.3 מ' מעל הגובה המצויין, והכל כמופיע בנספח</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
	<p>הבינוי גיליון י'.</p> <p>3.2. החלק הדרומי של מבנה 24/1 המסומן בנספח הבינוי 1 - גליון י', מיועד לבניה עד לגובה אבסולוטי של 844 מ' מעל פני הים (14 קומות מעל קומת קרקע), כולל מעקה גג ומערכות טכניות, והכל בהתאם למסומן בנספח מס. 1 - נספח הבינוי גיליון י'. תכנית קומה מירבית במבנה זה מעל מפלס 801.60 לא יעלה על 900 מ"ר.</p> <p>3.3. החלק הצפוני של מבנה 24/1 מיועד לבניה עד לגובה אבסולוטי של 809.2 מ' מעל פני הים, לא כולל מעקה גג ומערכות טכניות בגובה של עד 1.3 מ' מעל הגובה המצויין, ובמרחק שלא יקטן מ 15 מ' מהמבנה הגבוה.</p> <p>3.4. החלק הצפוני של מבנה 24/2 מיועד לבניה עד לגובה אבסולוטי של 809.2 מ' מעל פני הים, לא כולל מעקה גג ומערכות טכניות בגובה של עד 1.3 מ' מעל הגובה המצויין.</p> <p>3.5. גובה הבניה האבסולוטי המירבי כפי שמפורט בסעיפים 3.1 עד 3.4 ובנספח הבינוי - נספח מס. 1 גיליון י', הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002. הוראה זו גוברת על 6.14 א'.</p> <p>3.6. מספר הקומות הכולל בחלק הדרומי של בניין 24/1 אינו מחייב. לעת היתר בניה ניתן לקבוע חלוקה שונה באופן שיוסיף או יבטל קומות, והכל בתנאי שלא תהיה חריגה מגובה הבניה האבסולוטי המירבי, כקבוע בסעיף 3.5 לעיל.</p>
ט	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>ג - קב"ג דרום, תא שטח 22a 1. מבנה 22a/1 (משרד רוה"מ הנוכחי) יישמר במצבו הנוכחי, ללא תוספות בניה, למעט הגבהת האגף המערבי וזאת בהתאם למוצע בתכנית זו בשני בנייני משרדי הממשלה האחרים בתא שטח 22, ובהתאם ובהתאם לכתוב בהוראות השימור בסעיף 6.10.</p> <p>ההגבהה תותר במימדי התכנית של האגפים המערביים של בניינים 22c/1 ו- 22e/1 בהתאם לתוכניות, (12X35 מ"ר) בחלק הדרומי של האגף כך שהחזית המערבית של הבניין תקבל את אותם המימדים של בניינים 22c/1 ו- 22e/1. מבנה אטריום: 2.1 מבנה 22a/2 ייבנה מצפון למבנה 22a/1 ובמרחק שלא יפחת מ 18 מ', כמסומן בנספח הבינוי גיליון ז', תוך יצירת "מבנה אטריום". 2.2 המבנה ייבנה בסכמה של מסדרון ושורת חדרים מכל צד, ברוחב כולל של עד 17 מ'.</p> <p>2.3 גובהו המקסימלי של המבנה ייקבע על 3.5 מ' מעל גובהו המקסימלי של גג מבנה 22a/1. תותר בניית מעקה גג בגובה 1.3 מעל גובה זה, ובתנאי שיהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות בכל חזית. תותר התקנת מערכות טכניות ובלבד שיוסותרו ע"י המעקה וגובהן לא יעלה על גובהו. 2.4 בין הבניינים יוקם קירוי מאוורר, כמופיע בפרק בניה ירוקה בסעיף 6.7 ובפרק עיצוב אדריכלי בסעיף 6.2. גובה הקירוי לא יפחת מ 3 קומות מלאות מהמפלס הגבוה ביותר של ריצפת האטריום, והוא ייקרה לפחות 60% מהמירווח שיווצר בין הבניינים. 2.5 יותר חיבור בין הבניינים ע"י גשרים פתוחים או סגורים העשויים חומר שקוף, וזאת למטרת מעבר הולכי רגל בין הבניינים. לא יותרו שימושים אחרים בגשרים אלה. 2.6 היתר הבניה למבנה 22a/2 יכלול תכנון שיפוץ למבנה 22a/1, חיזוקו בהתאם לתקן רעידות אדמה, והסרת כל המפגעים החיצוניים כגון מזגנים, אנטנות וצינורות.</p> <p>תנאי לטופס 4 למבנה 22a/2 יהא גמר ביצוע מבנה 22a/1 בהתאם להיתר הבניה. 3. מבנה 22a/3 הנו המשכו המערבי של מבנה 22a/2. גובהו המקסימלי ייקבע על פי גובהו המקסימלי של מבנה 22a/2. המבנה ייבנה בסכמה של מסדרון ושורת חדרים מכל צד, ברוחב כולל של עד 13 מ'. 4. תותר בנייה זיזית לאורך החזית המערבית של המבנה, וזאת באורך 5 מ' ובהתאם לקו בניין עילי, כמסומן בנספח מס. 1 - נספח בינוי גיליון וי-ז'. יודגש כי בניה זו תעשה כאלמנט זיזי בלבד וכי לא תתאפשר הורדת עמודים אל תחום הרחוב. 5. מבנה 22a/4 פונה אל דופן שדרת האומה, ומיועד לשימושים ציבוריים כמפורט בסעיף 4.1.1. המבנה הנו בן קומה אחת, וגובהו לא יעלה על 794.65</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
	<p>מ' מעל פני הים, לא כולל מעקה גג בגובה של עד 1.3 מ' מעל הגובה המצויין. 6. תותר בניית יציע בתכסית של עד 30% מתכסית המבנה. גג המבנה יהיה גג ירוק, ובכל מקרה לא תותר התקנת מערכות טכניות על הגג.</p>
	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>ו - קב"ג דרום - תא שטח 22d</p> <p>1.1 בין מבנה 22e/2 למבנה 22c/1 תתאפשר בניית "מבני שטיח", בגובה שאינו עולה על 788.20 מ' מעל פני הים, לא כולל מעקה בטיחות עשוי חומרים קלים בלבד בגובה של 1.05 מ' מעל הגובה המצויין. תותר בנייה נקודתית עד לגובה 791.70 מ' מעל פני הים עבור גגות חדרי המדרגות בלבד. תכסית הבניה לא תעלה על 50% מסך תא השטח 22d.</p> <p>1.2 המבנים יבנו בסכמה של מסדרון ושורת חדרים מכל צד, ברוחב כולל של עד 17 מ'.</p> <p>1.3 המבנים יבנו סביב חצרות פנימיות שגודלן לא יפחת מ 100 מ"ר ולא יעלה על 350 מ"ר.</p> <p>1.4 גגות המבנים יהיו גגות ירוקים, נקיים מכל מערכות ראו תשתיות גלויות, ובעלי כיסוי אדמה בעומק מינימלי של 60 ס"מ, ועליו צמחיה, והכל בהתאם להוראות הנספח הנופי. במידה והוכח כי לא ניתן יהיה למקם את מערכות מיזוג האוויר של בנייני "השטיח" על גגות מבני ה"אטריום" או במרכז האנרגיה, תותר התקנת מערכות טכניות במבני השטיח, ובלבד שימוקמו בשטח הקומה העליונה כך שגובהם לא ייעלה על מפלס הגג הירוק המוגדר בסעיף 1.1, ומעליהם תמוקם רשת לאורור במפלס הגג הירוק ששטחה לא ייעלה על 30% מתכסית הגג הירוק.</p> <p>1.5 השטח הפתוח בין מבני השטיח יגונן ויפתח, וחלקו יהיה בעל כיסוי אדמה בעומק מינימלי של 1 מ', ועליו צמחיה, בתאום עם מהנדס העיר, והכל בהתאם להוראות הנספח הנופי.</p> <p>2. בתחום תא שטח 22d יתאפשר מעבר הולכי רגל ברוחב מינימלי של 6 מ', וזאת לצורך יצירת נגישות במפלס הקרקע בין האי השטח 22e ו- 22c. מעבר זה יתוכנן תוך מתן פתרונות נגישות הולמים.</p> <p>3. יינתן פתרון למעבר מאובטח מתא שטח 22c לתא שטח 22e.</p> <p>4. מבנה 22d/5 מיועד לשימושים אזרחיים/מסחריים כמפורט בסעיף 4.4.1-ג' לעיל. קו הבניין המחייב נקבע על 10 מ' לרח' רופין תוך יצירת דופן בינוי רציפה וללא גידור נוסף כלפי הרחוב. יחד עם זאת, תותר חריגה מקו הבניין עד למרחק של 5 מ' מגבול תא השטח, וזאת לטובת בניית גגון רציף, אשר ייבנה כאלמנט זיזי ללא תמיכות היורדות אל מפלס הקרקע. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות מעל קומת מסד, והוא יחוייב בגגון הצללה רציף בעומק מינימלי של 3 מ' תוך שמירה והתייחסות לעצים המיועדים לשימור בדופן רחוב רופין. חומרי גמר לגגון: בטון חשוף, פלדה, אבן, זכוכית ועץ.</p> <p>5. שתי הקומות התחתונות של מבנה 22d/5 הפונות אל רח' רופין מיועדות לשימושי מסחר והכל בהתאם לסעיף 4.4.1-ג' ולמסומן בנספח מס. 1 - נספח הבינוי גיליונות ג' ד'. שטח הקומה העליונה מבין השתיים לא יעלה על 60% משטח הקומה התחתונה, וזאת לטובת יצירת חללים כפולים התואמים את השימוש המוצע. ניתן יהיה ליעד גם את הקומה השלישית לצרכי מסחר, והכל כפי שייקבע בהיתר הבניה. שטח בניה מירבי של שימושי המסחר לא ייעלה על 2000 מ"ר.</p> <p>6. תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>6.1 תנאי למתן היתר בניה למבנה 22d/5 יהא אישור תכנית עיצוב אשר תכלול פרטי שילוט ופרטי גגון הצללה רציף, והכל לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6.2 תנאי למתן היתר בניה למבנה 22d/5 יהא פיתוח רצועת זיקת הנאה למעבר רגלי בדופן רח' רופין ועד לקו המיסעה.</p> <p>6.3 תנאי למתן היתר בניה למבנה 22d/6 יהא פיתוח רצועת זיקת הנאה למעבר רגלי בדופן רח'</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
	<p>קפלן ועד לקו המיסעה.</p> <p>6.4 תנאי למתן היתר בניה למבנה השטיח הראשון בתא שטח 22d יהא הכללת מרתפי החניה בכל תא השטח בהיתר, והכללת המבנים 22d/5 ו- 22d/6 בשלמותם. תנאי למתן טופס 4 למבנה השטיח הראשון יהא גמר ביצוע מרתפי החניה בכל תא השטח וגמר ביצוע המבנים 22d/5 ו- 22d/6 בשלמותם.</p> <p>6.5 מבנה 22d/6 ייבנה מתחת למפלס של רחוב קפלן בהתאם לקווי הבניין שלו המופיעים בנספח הבינוי 1, גליונות ג-ד'. תתאפשר זיקת הנאה למעבר רגלי על גג המבנה, אשר יתפקד כהמשכו של רחוב קפלן. המבנה ישמש להעברת מערכות טכניות כגון צנרת מיזוג אוויר, חשמל, מים ותשתיות נוספות. תותר בניית מעבר מאובטח ומוגן בתוך מבנה זה לצורך קיום קשר פיזי בין תא השטח 22e לתא השטח 22c.</p> <p>בנוסף, יהיו מותרים במבנה זה שימושים עיקריים מתוך מיכסת השטחים הכוללת של תא השטח.</p>
4.2	ככר עירונית
4.2.1	שימושים
	<p>א. רחבות מרוצפות, פיתוח ספי, שבילים ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.</p> <p>ב. מתחת למפלס הקרקע: מבנים ומתקנים לחניונים, תשתיות, חדרי מצב, מעברי מילוט וכל שטח שירות אחר שאינו פוגע ביעוד ותיפקוד הכיכר העירונית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>תא שטח 1 24a. בשטח זה נמצאת הכיכר המרכזית שעל דופן רח' רופין. 2. דפנות הכיכר: תכנון ועיצוב הכיכר יעשה בהתאם לתכנון תאי השטח הגובלים ובדגש על התאמת מפלסים - תא שטח 24 מצפון, ובנייני הממשלה 22a/5 ו- 22a/4 (תא שטח 22a) מדרום. 3. נגישות: הכיכר תתאפשר נגישות רציפה לבעלי מוגבלויות מרח' רופין לשדרה. 4. מיפלסים: הכיכר תתוכנן כמישור בשיפוע מתון, תוך ריכוז הפרשי הטופוגרפיה בדפנות, כמפורט בנספח הנופי. 5. השטח שמתחת למפלס הולכי הרגל ישמש כחניון, אשר יתוכנן ביחידה אחת עם החניון התת קרקעי של תא שטח 24. הכניסות לחניון יתבצעו מרח' בנק ישראל ומתוך הפורטל בתא שטח 12 ע"י מעבר תת קרקעי תחת תאי השטח 33 ו- 15 (רח' רופין). היתר הבניה יכלול את מפלס הולכי הרגל ומפלסי החניון, והם יבוצעו בהינף אחד.</p>
ב	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>תכלית שטחי הכיכר העירונית יפותחו ככיכר פתוחה ונגישה לציבור, המאפשרת פעילות עירונית יומיומית וקיום אירועים עירוניים מיוחדים בתחומה.</p>
ג	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>1. הכיכר העירונית מהווה מרכיב מרכזי בתכנית ומשמשת כמעבר ציבורי ראשי בין קרית בן גוריון צפון (תאי שטח 23-28) לקרית בן גוריון דרום (תא שטח 22), ובין גן הורדים לגבעת רם. 2. פיתוח השטח יעשה תוך שילוב של אזורי מעבר, מנוחה ופעילות ההולמים את חשיבותה. אזורי הנטיעות יתוכננו כך שיתאפשר גידול של עצים בוגרים על גג החניון הנמצא במפלס תת קרקעי. 3. תכנון ועיצוב השטח יעשה בהתאם לתכנון תאי השטח הגובלים, כמפורט בסעיפים לעיל. 4. רוחב המפלס הראשי של הולכי הרגל לא יפחת מ 20 מ'. 5. במפלס הולכי הרגל ומעליו לא תותר בניית מתקנים</p>

4.2	ככר עירונית
	<p>טכניים כגון יציאות איורור, פירי מעליות, מתקני תשתית וכיוצ"ב. כל המתקנים הנ"ל ישולבו בצורה מוסתרת ממפלס הולכי הרגל. 6. השטח שמתחת למפלס הולכי הרגל ישמש כחניון, כמפורט בסעיפים לעיל. 7. השטח כולו יתוכנן במטרה לאפשר נגישות רציפה לבעלי מוגבלויות. 8. תנאי להיתר בניה: 8.1 מנהלת הקמת קריות הממשלה, בנק ישראל ועיריית ירושלים יקימו במשותף ועדת היגוי אשר תפקד על הליך התכנון של השטח כולו, כולל בחירת אנשי מקצוע (מתכננים, אדריכלים, אמנים וכיוצ"ב), וזאת כתנאי להיתר בניה. 8.2 תכנית הפיתוח, כפי שתגובש בביקוחה של ועדת ההיגוי, תובא לאישור הועדה המקומית.</p>
ד	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>תא שטח 23a ו-1 30. שטח זה מהווה את השדירה המרכזית המקשרת בין רח' קפלן לכיכר המרכזית הנמצאת בדופן רח' רופין (תא שטח 2. a24). דפנות השדרה: תכנון ועיצוב השדרה יעשה בהתאם לתכנון תאי השטח הגובלים ובדגש על התאמת מפלסים - בנק ישראל מצפון (תא שטח 23) ובנייני הממשלה 22a/2 ו-22a/4 מדרום (תא שטח 22). 3. נגישות: לכל אורך השדרה תתאפשר נגישות לרכב אח"מים וביטחון, כולל נגישות מרח' קפלן ומרח' בנק ישראל. 4. מיפלסים: השדרה תתוכנן כמישור בשיפוע מתון, תוך ריכוז הפרשי הטופוגרפיה באלמנט מדורג בקצה המזרחי של השדרה, כמפורט בנספח הנופי. 5. השטח שמתחת למפלס הולכי הרגל ישמש כחניון לבנק ישראל, והכניסה אליו תהיה מרח' בנק ישראל. 6. תנאי למתן היתר בניה לשדירה יהא הגשת תכנית פיתוח משלבת לרצועה המקשרת בין בניין 23/3 ולחניון שבתא שטח 23a ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. ב. מתקנים התואמים לתכליות הדרך כגון תחנות תחבורה ציבורית, מתקנים להשכרת אופניים, פרגולות ואמצעי הצללה, ריהוט רחוב, נטיעות גינון וכיוצ"ב. ג. מתחת למפלס לדרך: מבנים ומתקנים לחניון, תשתיות ושימושים ציבוריים בהתאם לקבוע בתכנית 5166/ב. ד. מעבר תשתיות חשמל, מים, תקשורת וכיוצ"ב, כולל מתקנים הנדרשים לתפעולם ותחזוקתם.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. ב. מתקנים התואמים לתכליות הדרך כגון תחנות תחבורה ציבורית, מתקנים להשכרת אופניים, פרגולות ואמצעי הצללה, ריהוט רחוב, נטיעות גינון וכיוצ"ב. ג. מתחת למפלס לדרך: מבנים ומתקנים לחניון, תשתיות ושימושים ציבוריים בהתאם לקבוע בתכנית 5166/ב. ד. מעבר תשתיות חשמל, מים, תקשורת וכיוצ"ב, כולל מתקנים הנדרשים לתפעולם ותחזוקתם.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים

4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, שבילים ורחבות להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני חניה לאופניים.</p> <p>2. מבנים בעלי אופי ציבורי-תרבותי כגון מרכז כנסים וקונגרסים, אולמות מופעים, תאטראות ובתי קולנוע, ספריות, גלריות, מוזיאונים, חללי תצוגה וכו'.</p> <p>3. בתת הקרקע תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני חניה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>הוצאת היתר בניה תעשה בכפוף להוראות הבאות:</p> <p>1. גובה המבנים לא יעלה על 800 מ' מעל פני הים, כולל מעקה גג ומערכות טכניות.</p> <p>2. תכסית קומה בשטח הבנוי לא תעלה על 30% משטח תא השטח.</p> <p>3. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני חניה בתת הקרקע, וזאת בתנאי שישתלבו בפיתוח הסובב והעילי, ובאופן בו לא תופרע המשכיות השטח הפתוח.</p> <p>4. סך התכסית המותרת לבניה בתת הקרקע לא תעלה על 80% בניה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול את תא השטח במלואו, ותציג את שילוב המבנים המתוכננים בגינון ופיתוח השטח.</p> <p>6. לא יותר כל גידור בתחומי תא השטח, וישמר מעבר פתוח להולכי רגל ואופניים בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
	שטחי בניה	שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
						5	5	700	700			16920	10	דרך מאושרת	
						15	15	600	600			5156	14	דרך מאושרת	
						3	3	500	500			18391	15	דרך מאושרת	
						100	210	9000	9000			4449	23A	ככר עירונית	
						100	400	25000	25000			6339	24A	ככר עירונית	
						100	115	600	600			533	30	ככר עירונית	
						25	25	400	400			1883	20	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	
						25	25	400	400			1910	21	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	
(4)	(3)	(2)	(1)	10	820	80	534	55000	12000	3000	10000	30000	10296	22A	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
(8)	(7)	(6)	(5)	3	792	80	338	62000	31000	2500	3500	25000	18321	22B	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
(12)	(11)	(10)	(9)	10	812	80	671	43400	6000	2400	11000	24000	6468	22C	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
(16)	(15)	(14)	(13)	3	788.5	80	304	34200	18000	1200	3000	12000	11257	22D	מבנים ומוסדות

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד				
											ציבור למינהל ציבורי				
(20)	(19)	(18)	(17)	10	812	80	434	41000	6000	2500	7500	25000	9445	22E	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
(24)	(23)	(22)	(21)	4	805	50	352	51000	10000	3000	8000	30000	14471	23B	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
(28)	(27)	(26)	(25)	16	844	100	905	82700	40000	3300	6400	33000	9136	24B	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
(40)	(39)	(38)	(37)		(36)	(35)	(34)	(33)	(32)	(31)	(30)	(29)		26	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
(44)	(43)	(42)	(41)	9	833	95	910	80800	33000	3800	6000	38000	8874	27	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
(56)	(55)	(54)	(53)		(52)	(51)	(50)	(49)	(48)	(47)	(46)	(45)		28	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
(60)	(59)	(58)	(57)	5	800	60	230	14000	7000	500	1500	5000	6144	40	שטחים פתוחים ומבנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) כמסומן בתשריט.

- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) כמסומן בתשריט.
- (10) כמסומן בתשריט.
- (11) כמסומן בתשריט.
- (12) כמסומן בתשריט.
- (13) כמסומן בתשריט.
- (14) כמסומן בתשריט.
- (15) כמסומן בתשריט.
- (16) כמסומן בתשריט.
- (17) כמסומן בתשריט.
- (18) כמסומן בתשריט.
- (19) כמסומן בתשריט.
- (20) כמסומן בתשריט.
- (21) כמסומן בתשריט.
- (22) כמסומן בתשריט.
- (23) כמסומן בתשריט.
- (24) כמסומן בתשריט.
- (25) כמסומן בתשריט.
- (26) כמסומן בתשריט.
- (27) כמסומן בתשריט.
- (28) כמסומן בתשריט.
- (29) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (30) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (31) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (32) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (33) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (34) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (35) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (36) בהתאם לתוכניות מאושרות.

- (37) כמסומן בתשריט.
- (38) כמסומן בתשריט.
- (39) כמסומן בתשריט.
- (40) כמסומן בתשריט.
- (41) כמסומן בתשריט.
- (42) כמסומן בתשריט.
- (43) כמסומן בתשריט.
- (44) כמסומן בתשריט.
- (45) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (46) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (47) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (48) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (49) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (50) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (51) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (52) בהתאם לתוכניות מאושרות.
- (53) כמסומן בתשריט.
- (54) כמסומן בתשריט.
- (55) כמסומן בתשריט.
- (56) כמסומן בתשריט.
- (57) כמסומן בתשריט.
- (58) כמסומן בתשריט.
- (59) כמסומן בתשריט.
- (60) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

עיצוב אדריכלי	6.1
<p>10. מבנים 22a/2-3; 22c/2; 22e/2 .</p> <p>10.1. כללי: הבניין הראשון שייבנה במגרש 22 יתווה את המופע האדריכלי של השניים שייבנו אחריו, וזאת מתוך שאיפה לקבל קבוצה של מבנים בעלי שפה אדריכלית משותפת, בדומה לשלושת המבנים הקיימים.</p> <p>10.2 חזיתות דרומיות:</p> <p>א. יחס אטום/שקוף: לפחות 70% משטח החזית יהיה מאבן.</p> <p>ב. בשטחי החזית הפונים אל עבר האטריום יותר שימוש של עד 90% בזכוכית.</p> <p>10.3 חזיתות מערביות ומזרחיות:</p> <p>א. יחס אטום/שקוף: לפחות 80% משטח החזית יהיה מאבן.</p> <p>10.4 חזיתות צפוניות:</p> <p>א. יחס אטום/שקוף: לא פחות מ-50% ולא יותר מ-90% משטח החזית יהיה זכוכית. באחוזים הנותרים תהיה חזית בגמר אבן.</p> <p>10.5 חללי האטריום:</p> <p>א. בין המבנים הקיימים לבין המבנים הגבוהים החדשים ייושם גג הצללה עליון אופקי קבוע בהתאם להוראות בסעיף 4.4 ולהנחיות בפרק הבנייה הירוקה בסעיף 6.7. גג ההצללה יבנה ברובו מחומרים קלים.</p> <p>באזורים המערבי והמזרחי של האזור המוצלל בין המבנים (הישן והחדש) ייושם קיר מזיגוג עפ"י ההנחיות בפרק בנייה ירוקה בתקנון בסעיף 6.7.</p> <p>11. מבני השטיח (22d/1-4; 22b/1-5,8). מבנים סביב השדרה (23/3-4; 22a/4)</p> <p>11.1 חזיתות דרומיות:</p> <p>יחס אטום/שקוף: לפחות 70% משטח החזית יהיה מאבן</p> <p>11.2 חזיתות מערביות ומזרחיות:</p> <p>יחס אטום/שקוף: לפחות 80% משטח החזית יהיה מאבן.</p> <p>11.3 חזיתות צפוניות:</p> <p>יחס אטום/שקוף: לא פחות מ-50% ולא יותר מ-90% משטח החזית יהיה זכוכית. באחוזים הנותרים תהיה חזית בגמר אבן.</p> <p>11.4 גגות ירוקים של מבני השטיח:</p> <p>א. ראו הנחיות לגגות הירוקים בסעיפים 4.4 ד', ו'.</p> <p>ב. מעקה גג: הגגות הירוקים יתפרשו עד כמה שניתן על כל שטח הגג. בקצה הגג יהיה מעקה טכני קל עבור תחזוקת הגג.</p> <p>ג. חזיתות חדרי מדרגות שייבנו מעל מפלס הגגות הירוקים, יהיו בגמר זכוכית.</p> <p>12. מבנה 24/1-2</p> <p>12.1. פודיום (מבנה נמוך בן 3-5 קומות עליו בנוי מבנה גבוה בגובה של עד 844 מ' מעל פני הים):</p> <p>א. חזיתות חיצוניות</p> <p>באם ייושמו חזיתות שקופות בשתי הקומות הראשונות, יחויב פתרון הצללה בשני אופנים אפשריים:</p> <p>א. בניית גגון רציף ללא תמיכות היורדות לפני הקרקע עפ"י ההנחיות בסעיף 4.4 ט' בתקנון.</p> <p>ב. נסיגה של כ- 3-4 מטרים צפונה של קומות אלו עבור יצירת ארקדה מקורה.</p> <p>ב. גג הפודיום</p> <p>גג הפודיום יהיה גג ירוק בהתאם למוגדר בסעיף 4.4 ט' בתקנון, וישמש כשטח חוץ משותף</p>	

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>למשתמשי הבניין. 12.2. מבנה גבוה : המבנה הגבוה יחויב במצוינות אדריכלית, ויהיה בעל נוכחות איקונית. מומלץ כי חזיתות הבניין ייבנו מזכוכית עם הצללות חיצוניות בגמר אבן. שטחי ההצללה בכל חזית יקבעו ע"י חישוב הצללה ממחושב. 13. חזית לרחוב רופין- מבנים 22b/6; 22d/5 13.1. קומת הקרקע תחוייב בחזית במינון של 50-90% זיגוג. 13.2. המבנה יחוייב בבניית גגון הצללה רציף בעומק של לפחות 3 מ'. החומרים אשר יותרו לבניית הגגון : בטון חשוף, פלדה, אבן, זכוכית ועץ. הגגון יהיה ללא תמיכות היורדות לפני הקרקע וללא פגיעה בעצים קיימים</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>הנחיות עיצוב 1. סיתות וסוג האבן : 1.1. האבן שתשמש כחומר גמר תהיה אבן טבעית, רצוי מקומית. 1.2. גמר האבן - נסורה חלקה בתליה יבשה ובלוחות גדולים. 1.3. סוג האבן, פרטי אבן פינה, סיתות וכו' יצוינו בבקשה להיתר בניה. 2. זיגוג : 2.1. לא יותר שימוש בזכוכית בעלת מופע רפלקטיבי. 3. שימוש בחומרים שאינם אבן : 3.1. בכל החזיתות, בכל מקום שבו מצוין שימוש באבן, יותר גם שילוב של בטון אדריכלי גלוי במינון של עד 10% משטחי החזיתות, כגון בצורת קורות ומדפי בטון אופקיים. 3.2. לא תותר צביעת הבטון. 3.3. בנוסף, יותר בכל החזיתות גם שימוש בחומרים אחרים בשילוב עם האבן כגון מתכת, עץ, סוגי אבנים אחרים בסיתותים שונים וכיו"ב במינון של עד 10% משטחי החזיתות. השימוש בחומרים אחרים מותר באישור מהנדס העיר ואדריכלי קרית בן-גוריון. 3.4. לא יותר שימוש בטיח בכל שטחי מעטפת הבניין. 4. חזיתות קומות קרקע : 4.1. בכל החזיתות, בנוסף למצוין בנושא מינון האבן והזיגוג, יותר בשתי הקומות התחתונות חזיתות של עד 90% זיגוג, בכפוף למתן פתרונות הצללה לפי הצורך. באחוזים הנותרים תהיה חזית בגמר אבן. 5. חזיתות הפונות לחצרות פנימיות : 5.1. יותר שימוש של עד 90% בזיגוג, בכפוף למתן פתרונות הצללה לפי הצורך. באחוזים הנותרים תהיה חזית בגמר אבן. 6. יחס אטום/שקוף : 6.1. בכל מקום שבו לא מצוין אחרת, יהיה מינון האבן לפחות 60% משטח החזית. 6.2. יתאפשרו שינויים קלים ביחסים בין אטום לשקוף בחזיתות המבנים. השינויים מותרים באישור מהנדס העיר ואדריכלי קרית בן-גוריון. 7. גגות המבנים : 7.1. מערכות טכניות : על גגות המבנים למעט מבני השטיח ניתן להתקין מערכות טכניות בנסיגה של 3 מ' מהיקף הגג, ובתנאי שלא יבלטו מעל גובה המעקה. ראה חתך אופייני בנספח הבינוי, נספח מספר 1 - גליון ח'.</p>

6.2	<p align="center">עיצוב אדריכלי</p>
	<p>7.2 מערכות טכניות על גגית מבני השטיח:</p> <p>במידה והוכח כי לא ניתן יהיה למקם את מערכות מיזוג האוויר של בנייני "השטיח" על גגות מבני ה"אטריום" או במרכז האנרגיה או בכל מקום נסתר אחר, תותר התקנת מערכות טכניות במבני השטיח, ובלבד שימסקמו בשטח הקומה העליונה כך שגובהם לא ייעלה על מפלס הגג הירוק המוגדר בסעיף 4.4, ומעליהם תמוקם רשת לאוורור במפלס הגג הירוק ששטחה לא ייעלה על 30% מתכסית הגג הירוק ובאישור אדריכל העיר. ראה חתך אופייני בנספח הבינוי, נספח מספר 1 - גליונות ה-ו'.</p> <p>8. פאנלים סולריים: באם ייעשה שימוש בפאנלים סולריים/תאים פוטו וולטאיים על גגות המבנים ועל גג ההצללה האופקית שבחללי האטריום, ובמידה ואינם חלק אינטגרלי מעיצוב המעטפת, על הפאנלים הסולרים להיות מוסתרים מגובה העין ברחובות הסובבים את המבנים.</p> <p>9. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא רק לאחר הכנת תוכנית עיצוב שילוט לכלל תא השטח האמור ואישורה ע"י אדריכל העיר.</p>
6.3	<p align="center">בינוי ופיתוח</p>
	<p>א. מיקום הכניסה הראשית למבנה יקבע בהתאם למסומן בנספחי הבינוי.</p> <p>ב. רחבות ומעברים להולכי רגל: רחבות פתוחות ומעברים נגישים להולכי רגל יפותחו בהתאם לסימון "זיקת הנאה" בתשריט, ולסימון העקרוני בנספחי הבינוי. השטחים יפותחו באופן המשתלב במרחב הציבורי וברציפות לו, והכל בהתאם למפורט בהוראות תא השטח הרלוונטי.</p> <p>ג. מרתפים: תותר הקמת עד 6 קומות מרתף בתחום התכנית.</p> <p>ד. גישה לחניונים: במפלס הקרקע שבתחום המגרש, ובכלל קומות המרתף, יוקצו שטחים לטובת רמפת כניסת רכב, פירים, מדרגות ומעליות להולכי רגל והכל לטובת גישה לחניונים הציבוריים, דרכם ניתן יהיה להגיע גם לחניון בנק ישראל (תא שטח 23) והכל בהתאם למסומן בנספח התנועה.</p>
6.4	<p align="center">חניה</p>
	<p>א. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור היתר בניה.</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה יותרו תוספות קומות חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בנספחים 1 (בינוי ו-3 (תנועה וחניה), והכל בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p> <p>ג. ניתן יהיה לחבר בין החניונים התת קרקעיים בשטח התכנית, כולל חיבור למגרש רוה"מ מצפון לרח' רבין (גוש 3C137 חלקות 198, 58, 33, 160, 57, 206, 202, 204, 208), והכל בהתאם למופיע בהיתרי הבניה כפי שיאושרו.</p>
6.5	<p align="center">איכות הסביבה</p>
	<p>1. עודפי עפר - תנאים להיתר בניה:</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר במה ראשון בתחום תכנית זו יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת לשטח התכנית כולה לעניין טיפול בעודפי עפר. תכנית פעולה כאמור תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוע ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, והכל בכפוף לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. תכנית הפעולה תכלול בין היתר:</p> <p>i. תכנית פעולה ושלבי ביצוע של עודפי העפר בהתאמה ללוחי ביצוע העבודות בתחום התכנית.</p> <p>ii. התווית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.</p> <p>iii. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.</p> <p>iv. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.</p>

6.5	איכות הסביבה
<p>ג. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל והכל באישור מהנדס העיר.</p> <p>2.פסולת</p> <p>א. פסולת בעלת אופי מיוחד וחומרים מסוכנים יפוגו ע"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. אתר לשפיכת בטון ושטיפת שוקת: היתר הבניה יכלול הגדרת מיקום לעמדות שפיכה משולטות של עודפי בטון במיקסרים ושקתות מערבלים. תאסר שפיכת בטון שלא במקומות אלה כפי שהוגדרו בהיתר. באזורי שטיפת תמי"ה תוצבנה מאצרות אשר יקורנו מעת לעת משאריות בטון וחומרי בניה ומליטה אחרים.</p> <p>ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות).</p> <p>3.איוורור חניונים תת קרקעיים</p> <p>א. יועדף פתרון אוורור טבעי לחניונים תת קרקעיים, וזאת ע"י פתחים בהיקף של כ 2% משטח החניון.</p> <p>ב.אוורור מאולץ של החניונים ייעשה דרך גגות המבנים.</p> <p>ג.כל פתרון אוורור יהיה בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4.קרינה אלקטרומגנטית</p> <p>א.כתנאי להיתר בניה תתבצע הערכת קרינה ממתקני החשמל ע"י יועץ קרינה מוסמך. הערכה זו תתייחס לכל הגנראטורים, שנאים, חדרי חשמל, חדרי מיתוג ותחמ"ש בתחום ההיתר, והכל באישור המשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת היתר סוג, כנדרש.</p> <p>ב.עבודה זו תכלול, בין היתר, הערכה באשר לחשיפת בני אדם לקרינה אלקטרומגנטית, באופן אשר החשיפה לקרינה אלקטרומגנטית בסביבת בני אדם לא תעלה על 2 מיליגאוס בממוצע ל 24 שעות.</p>	

6.6	בניה ירוקה
<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים חדשים בתוכנית זו יהא התעדה עפ"י תקן ישראלי מס. 5281, 5282.</p> <p>2. הוראות סעיף 3 להלן מתייחסות לבנייני משרדים בלבד, וזאת בנוסף לחובת התעדה עפ"י תקן ישראלי מס. 5281. בניינים אחרים בתוכנית זו יחויבו אך ורק בהתעדה עפ"י התקן כמפורט בסעיף 6.7 - 1 לעיל.</p> <p>3. היתר הבניה יכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>3.1. העמדה אקלימית של המבנה והצללות חיצוניות</p> <p>המבנים החדשים בפרויקט מתחלקים לשני סוגים:</p> <p>3.1.1. מבנים מעל 3 קומה:</p> <p>א. הפניית המבנים במגרש 22</p> <p>כל החזיתות הארוכות שכ המבנים יפנו לכיוון צפון/דרום במקביל למבנים הקיימים למעט מבנה 22a/3 אשר גובל בכיכר המרכזית וייבנה לפי נספח הבינוי. עבור מבנה זה דרישות הזיגוג יהיו על פי סעיף "הצללה לפתחים מערביים ומזרחיים" בהמשך ההנחיות.</p> <p>ב. זכויות שמש</p> <p>קרינה סולארית מלאה תגיע לפתחי המבנה המזוגגים הדרומיים בעונת החורף (ב- 21 בדצמבר), פרט לחלונות אשר לא יקבלו קרינה ישירה עקב הנחיות הבינוי.</p>	

6.6	בניה ירוקה
	<p>ג.הצללה חיצונית קבועה</p> <p>כל הפתחים הדרומיים (עם סטייה של עד $\pm 18^\circ$) יחויבו בהצללה חיצונית קבועה אפקטיבית - הצללה מלאה בעונה החמה (עונת הקיץ ועונות המעבר).</p> <p>פתחים אשר פונים לחללי האטריום יבדקו בחישוב הצללה ממוחשב, במידה והם מוצללים אפקטיבית על ידי ההצללה העליונה אין צורך ביישום הצללה/מדף תאורה, במידה ולא ההתייחסות אליהם תהייה כחלון דרומי רגיל.</p> <p>ד.מדף תאורה</p> <p>כל חללי המשרדים וחדרי הישיבות הדרומיים אשר אינם פונים לחללי האטריום ייחויבו ביישום מדף תאורה אפקטיבי.</p> <p>ה.הצללה לפתחים מערביים ומזרחיים</p> <p>פתחים מזוגגים לכיוון מערב ומזרח (מעבר לזווית $\pm 18^\circ$ צפון ודרום) יחויבו ביישום מערכות ההצללה הבאות אלא אם כן חלונות אלו מוצללים על-ידי מבנים אחרים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.הצללה חיצונית אנכית קבועה או הצללה דינאמית בתוך הזיגוג 2.זכוכית בעלת מקדם הצללה 0.28 (sc) מקסימאלי. 3.1.2. מבני שטיח - מבנים עד 3 קומות <p>א.פטיו</p> <p>כל המבנים הנמוכים יתוכננו סביב חצר פנימית.</p> <p>פרופורציות הפטיו יהיו לפחות 1:1 בין הגובה מסף תחתון של חלון תחתון ועד לשיא הגג לבין אורך הפטיו בציר צפון-דרום, ראה חתך לדוגמה בנספח הבינוי - נספח מספר 1, גליונות ה'ו'.</p> <p>ב.הפניית פתחים מזוגגים</p> <p>במבנים הנמוכים יותר יישום פתחים מזוגגים מערביים ומזרחיים (מעבר לזווית $\pm 30^\circ$ צפון ודרום) בחללים מאוכלסים (משרדים, חדרי ישיבות) עד 50% מכלל החלונות בחללים המאוכלסים לכל מבנה אלא אם כן חלונות אלו מוצללים על-ידי מבנים אחרים.</p> <p>ג.הצללה חיצונית קבועה</p> <p>כל הפתחים הדרומיים (עם סטייה של עד $\pm 18^\circ$) יחויבו בהצללה חיצונית קבועה אפקטיבית - הצללה מלאה בעונה החמה (עונת הקיץ ועונות המעבר), אלא אם כן חלונות אלו מוצללים על-ידי מבנים אחרים.</p> <p>ד.מדף תאורה</p> <p>כל חללי המשרדים וחדרי הישיבות הדרומיים יחויבו ביישום מדף תאורה אפקטיבי אלא אם כן חלונות אלו מוצללים על-ידי מבנים אחרים.</p> <p>ה.הצללה לפתחים מערביים ומזרחיים</p> <p>פתחים מזוגגים לכיוון מערב ומזרח (מעבר לזווית $\pm 18^\circ$ צפון ודרום) יחויבו ביישום מערכות ההצללה הבאות אלא אם כן חלונות אלו מוצללים על-ידי מבנים אחרים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.הצללה חיצונית אנכית קבועה או הצללה דינאמית בתוך הזיגוג 2.זכוכית בעלת מקדם הצללה 0.28 (sc) מקסימאלי. <p>ו.המרחק בין המבנים</p> <p>המרחק בין מבנה מתוכנן למבנה מתוכנן אחר או מבנה קיים יהיה לפחות 6 מטרים בכיוון צפון דרום.</p> <p>3.2. טיפול אקלימי בפתחי המבנה</p> <p>א.הדמיית הצללה</p> <p>תיערך הדמיית הצללה ממוחשבת לכל עונות השנה ושעות לבדיקת הצללה אפקטיבית. תיערך הדמיית הצללה ממוחשבת לבדיקת אפקטיביות של מדף תאורה דרומי.</p>

6.6	<p>בניה ירוקה</p>
	<p>ב.הגדרת הצללה אפקטיבית</p> <p>1.הצללה אפקטיבית בחזית דרומית הצללת האזור המזוגג של הפתח אשר מאפשרת כניסת קרינה סולארית ישירה דרך הפתח לחלל המבנה בעונת החורף והצללה בעונה החמה (עונות מעבר וקיץ).</p> <p>הדרישות הן: 90% מהקרינה הסולארית תחדור למבנה דרך האזור המזוגג בעונת החורף. הבדיקה צריכה להיעשות בתאריך 21 בדצמבר.</p> <p>90% מהקרינה הסולארית תיעצר על ידי הצללה ולא תגיע לאזור המזוגג של החלון בעונה החמה (עונות מעבר וקיץ). הבדיקה צריכה להיעשות בתאריך 21 במרץ.</p>
6.7	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>5.אתר התארגנות/מחנה קבלן:</p> <p>א.כל שטח מחנה קבלן/אתר התארגנות יהיה מגודר למעט כניסה אחת.</p> <p>ב.כל מרכיבי המחנה והציוד, כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימת פסולת לסילוק, יהיו בתוך השטח המגודר.</p> <p>ג.הגדר תמנע זליגת פסולת מתחום האתר לשטחים הגובלים.</p> <p>ד.תאורת אתרי ההתארגנות והעבודה תכוון בזווית חדה ככל האפשר כלפי הקרקע וזאת למניעת פיזור אור בשטחים הגובלים.</p> <p>6.הפחתת אבק</p> <p>א.יהא זה באחריות הקבלן למנוע באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר (מגרסות, מערומי עפר, הרטבה וכד').</p> <p>ב.דרכי עפר המשמשות למעבר כלי רכב יורטבו. ההרטבה תעשה מדי יום בכל תקופת העבודות (למעט ימים גשומים) וכל זמן שמתבצעות עבודות עפר או פעולות בניה העלולות לגרום לאבק.</p> <p>ג.הרטבה במים מלוחים אסורה.</p> <p>ד.הרטבה במים מושבים תותר רק באישור בכתב של משרד הבריאות.</p> <p>ה.יבוצע כיסוי משאיות ביריעות שלמות של משאיות הנושאות חומר הגורם להרחפת אבק. יש לוודא כי היריעות נופלוח מהצדדים לרוחב של לפחות חצי מטר, מתוחות ומהודקות. בחורף יוקפד על ניקיון כבישים ראשיים מבוץ.</p> <p>ו.עבודות קידוח כלונסאות יעשו בהרטבה רציפה וכיסוי פתח פליטת החומר באמצעות ברזנט ושימוש במכונות קידוח מצוידות בקולטי אבק.</p> <p>ז.מגרסות: ייקבע, בתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, אזורים להצבת מגרסות ניידות והגבלות כגון איסור גריסת פסולת אסבסט, איסור הכנסת חומרים שמקורם לא באתר עצמו. היתר הבניה יכלול הנחיות לאחסון הולם של חומר הגריסה וחומר הגלם למניעת פליטת אבק לסביבה, איסור ביצוע פעולות סיכה ותחזוקה של כלי רכב, נהלים לטיפול במכלי דלק (אחסון, מאצרה תקצית ותפעול שלה), נקיטת אמצעים לזיהום אויר וכיוצא"ב.</p> <p>7.מזעור מפגעי רעש</p> <p>א.מפלס הרעש המירבי המותר בקרבה לאזור מגורים לצורך הפעלת ציוד הבניה שיעשה בו שימוש יעמוד בדרישות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), תשלי"ט 1979 ותקנותיו.</p> <p>ב.שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות החוק למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ב 1992 ותקנותיו.</p> <p>ג.לא יותר, ככל הניתן במגבלות תנאי השטח, מעבר משאיות ורכב כבד בדרכים שאינן ראשיות.</p> <p>ד.על הקבלן לנקוט באמצעים לצמצום רמת הרעש מגנרטור בהתאם לדרישות החוק.</p>

6.7	איכות הסביבה
	<p>ה. מפעילי האתר יימנעו כיצירת כל רעש שאינו תוצאה בלתי נמנעת של הקמת האתר, כגון שימוש ברמקולים, אמצעי הגברה וכו'.</p> <p>8. חזית מסחרית</p> <p>א. מטבחים ומסעדות יצוידו במתקני הפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ב. מטבחים ומסעדות העלולים ליצור מטרדי ריח ועשן, יצוידו במערכת מינדפים ומסננים מתאימה. נקודת הפליטר תהיה בגובה של לפחות 2 מ' מעל הגג, והכל בתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>
6.8	בניה ירוקה
	<p>2. הצללה אפקטיבית בחזית מערבית ומזרחית</p> <p>הצללה מלאה של האזור המזוגג החל בשעה 7:00 עד שעה 18:00 בכל עונות השנה (הצללה על ידי אלמנט הצללה חיצוני, אלמנט הצללה בתוך הזיגוג או על ידי זיגוג סלקטיבי עם מקדם הצללה 0.25 (SC) מקסימום.</p> <p>3.3. טיפול תרמי במעטפת המבנה</p> <p>א. כל קירות חוץ מעטפת המבנים יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5282 דרוג B באזור ג'.</p> <p>ב. כל הפתחים המזוגגים באזורים המאוכלסים יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5282 דרוג B באזור ג' - 3G.</p> <p>ג. בידוד גג המבנה יהיה $U = 0.05 \text{ W/(m}^2\text{c)}$ מקסימאלי.</p> <p>3.4. חיסכון וניטור בחשמל</p> <p>א. על פי הנחיות התקן הישראלי 5281 חלק 3 סעיף 1.2.8 (מערכות IT בעלות נצילות גבוהה) - כסעיף מחייב.</p> <p>ב. על פי הנחיות התקן הישראלי 5281 חלק 3 סעיף 1.2.5 (אמצעים משניים לבקרה ומדידה) - עבור 4 מערכות כסעיף מחייב.</p> <p>3.5. פתרון לצמצום איי הום עירוניים</p> <p>א. כל הגגות של מבני השטיח במגרש 22 יהיו מגוננים.</p> <p>ב. המשטחים מעל החנייה תת קרקעית יתוכננו כך שמרבית השטח יהיה מגוון ככל שיתאפשר.</p> <p>3.6. חסכון במים</p> <p>3.6.1. חיסכון במים שפירים במבנה.</p> <p>א. יישום ברזים אלקטרוניים בכל הקבועות הסניטאריות במבני המשרדים, בחדרי השירותים ובמטבחונים.</p> <p>3.6.2. איסוף ושימוש חוזר במי ניקוז מזגנים ומי נגר עילי להדחת אסלות.</p> <p>א. יישום מערכת לאיסוף כל מי הנגר העילי מגגות המבנים החדשים (פרט לאזורים בהם מיושם גג ירוק) ואיסוף מי ניקוז של כל מערכות המיזוג במבנים החדשים.</p> <p>ב. הפניית המים שנאספו להדחת אסלות.</p> <p>3.6.3. יישום צמחיה חסכונית במים.</p> <p>א. על פי הנחיות התקן הישראלי 5281 חלק 3 סעיף 3.3 לרמה של 75% מהצמחייה - כסעיף מחייב.</p> <p>3.7. חומרי בנייה וגמר</p> <p>א. על פי הנחיות התקן הישראלי 5281 חלק 3 סעיף 4.3 כסעיף מחייב (75% חומרי הבנייה יהיו מיצור מקומי - פרט לחלקים קונסטרוקטיביים).</p> <p>3.8. ניהול אתר הבנייה</p>

6.8	בניה ירוקה
<p>א.על פי הנחיות התקן הישראלי 5281 חלק 3 סעיף 8.1 (הפרדת פסולת באתר) לרמה של 4 סוגים - כסעיף מחייב. 3.9. פסולת</p> <p>א.על פי הנחיות התקן הישראלי 5281 חלק 3 סעיף 6.1 (הפרדת פסולת תפעולית) לרמה של 2 זרמים - כסעיף מחייב.</p> <p>ב. יישום אזורי איסוף למחזור נייר, פלסטיק, זכוכית ואלומיניום בכל בנייני המשרדים. 3.9.1. פסולת עפר</p> <p>א.על פי הנחיות התקן הישראלי 5281 חלק 3 סעיף 8.2 (סעיף מחייב על פי התקן). ב. הפתרונות לטיפול בעודפי העפר יהיו לפי העקרונות המנחים הבאים: 1. חומרי גלם ראויים: שימוש חוזר בפרויקט לצורך בניה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי. ייצוא חומר הגלם לגריסה ועיבוד במחצבה מאושרת ומוסדרת, או גריסה באתר ושיווק החומר לגורמים אחרים או פינוי מוסדר על ידי היזם.</p> <p>שימוש חוזר מחוץ לפרויקט באופן מיטבי על פי הליך סטטוטורי מוסדר ומאושר לפי סוג החומר, לדוגמה: טיוב והכשרת קרקע חקלאית, הכשרת שטחי מרעה, שימוש כחומרי סלילה ובניה, קרקע לגינון, טיפול נופי.</p> <p>אחסון זמני בתחום התכנית או באתרי אחסון ביניים, בהיקפים מצומצמים בזמן קצוב ולמשך זמן שלא יעלה על מועד סיום הפרויקט. 2. חומרי גלם שאינם ראויים: שיקום אתרים פגועים מחוץ לתחום הפרויקט. סילוק והטמנה באתרים מוסדרים, טיפול באתר פסולת. 3.10. תחבורה</p> <p>א.על פי הנחיות התקן הישראלי 5281 חלק 3 סעיף 7.2 (מתקני חניית אופניים) - כסעיף מחייב.</p>	

6.9	חלוקה ורישום
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תח"יב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.</p>	

6.10	שימור
<p>תא שטח 22:</p> <p>א. תכנון השיפוץ יעשה תוך התייחסות לבנייה המקורית של שלושת בנייני הממשלה ההיסטוריים כפי שתועדה בתיק התייעוד הנספח לתב"ע - נספח 9.</p> <p>ב. כל חזיתות החוץ המקוריות של המבנים ישופצו. בחזיתות הצפוניות, שאליהן יתחברו מבני האטריום החדשים, תתוכנן מערכת התחברות לגגות האטריום שתאפשר התערבות מינימלית במעטפת המקורית של החזיתות הצפוניות המקוריות. בנוסף יתוכננו נקודות ההתחברות אשר ישמשו לצורכי מעבר בלבד בין המבנים ההיסטוריים לחדשים ויוקפד לשמור על תכנון המספר המינמלי הנדרש של מעברים כאלו.</p> <p>ג. לא תותר כל תוספת בניה על-גבי המבנים ההיסטוריים, למעט באגפו המערבי של בניין משרדי רה"מ (עד לגובה מקסימלי של שתי קומות נוספות מעל הקיים). יש לבחון את אופי ההתחברות</p>	

6.10	שימור
	<p>של הבנייה החדשה לגג הבניין המקורי ולשקול ניתוק פיזי מגג המבנה ההיסטורי או נסיגה מקו הבניין המקורי.</p> <p>ד. תותר התקנת מתקנים טכניים על גגות המבנים רק בתנאי שגובהם לא ייעלה על גובה המעקה המקורי.</p> <p>ה. ישומרו פרטי הבניה המקוריים ובכללם רצועות האבן השקועה ופרט מפגש פינות האבן בחזיתות המבנים.</p> <p>ו. ישומרו חדרי המדרגות של שלושת המבנים, על פרטי השיש המקוריים שלהם ופרטי המסגרות והנגרות של המעקות המקוריים וכל זאת על-פי התעוד ההיסטורי והאדריכלי.</p> <p>ז. ישומרו חללי הפנים באגף המערבי של בניין רוה"מ אשר בהם שכנו לשכת רוה"מ ההיסטורית וחדר ישיבות הקבינט ההיסטורי, על-פי התעוד ההיסטורי והאדריכלי.</p> <p>ח. ישומר גרם המדרגות המקורי באגף המערבי של בניין רוה"מ, לרבות חלון הויטראז' בחזית המזרחית, וזאת על-פי התעוד ההיסטורי והאדריכלי.</p> <p>ט. יוסרו כל המפגעים והמערכות הטכניות מחזיתות המבנים וגגותיהם, לרבות מתקני מיזוג אוויר וחשמל, צנרות ומרזבים באחרים. המערכות החלופיות יוצנעו באופן סמוי ככל הניתן.</p> <p>י. חפירה מתחת למבנים הקיימים תותר רק אם תבטיח שמירה של המבנים עצמם על-די תמיכות מיוחדות והעברת היסודות הקיימים ליסודות חדשים אשר יאפשרו חפירה מתחת למבנים, וכל זאת על-פי מפרט הנדסי מיוחד לשימור.</p> <p>יא. תוכנית השיפוץ תובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להיתר בניה.</p>

6.11	ניהול מי נגר
	<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>

6.12	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>

6.13	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח מס' 8.</p> <p>ב. העצים המסומנים בנספח מס' 8 לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בנספח מס' 8 לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד רערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה</p>

6.13	שמירה על עצים בוגרים
	<p>לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בנספח מס' 8 להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה: היה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים ט"ו-י"א.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי הנופי; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים ט"ו-י"א.</p> <p>ז. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אג'ונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים ט"ו-י"א.</p> <p>ח. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ט. הוראות שימור: חפירה /או שינוי מפלס /או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>י. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>י"א. פיצוי נופי באחריות היזם, בתמורה לעצים הנעקרים, יכלול נטיעת כמות עצים בהתאם לתכניות שיאושרו במחלקת גנות, הכוללת עצים חלופיים גודל 9 גובה 4.5 מ'. נציג מח' הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למע' השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>

6.14	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי כפצוין בנספח הבינוי - נספח מס. 1 ובסעיפים 4.4 א-י" בהוראות התכנית הינו מחייב, וכל סטיה ממנו מעל 1 מ' תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין כפי שמופיעים בתשריט ובנספח הבינוי- נספח מס. 1 הנם מירביים, וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקן הבנין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבניין 0 כפי שמופיעים בתשריט ובנספח הבינוי - נספח מס. 1 הנם מחייבים, וכל שינוי בהם ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. שלביות הביצוע כפי שמופיעה בהוראה 7.1 הנה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

6.15	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>א. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות בשלב היתרי ההריסה, החפירה והבנייה.</p> <p>ג. 1. השטח שפרטיו מפורטים להלן: 2788/0 "ירושלים, מנזר המצלבה" י"פ: 1091 עמ" 1461 מיום: 18/05/1964; 2789/0 "ירושלים, בנייני האומה" י"פ: 1091 עמ" 1461 מיום:</p>

6.15	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>18/05/1964 ; 27172/0 ירושלים, קרית משה" י"פ : 4923 עמ" 4944 מיום : 26/09/2000 ; 27212/0 ירושלים, בנייני האומה (דרום) " י"פ : 4923 עמ" 4944 מיום : 26/09/2000 ; 27226/0 ירושלים, בנייני האומה (מערב) " י"פ : 4923 עמ" 4945 מיום : 26/09/2000 ; 27242/0 " י"פ : 4923 עמ" 4946 מיום : 26/09/2000 ; הינו בשטח אתרי עתיקות המוכרזים כדן, ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השיטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"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 שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע..</p>

6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. חובת תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, ועם עורכי תכנית זו.</p> <p>ב. היתר הבניה ייעשה בהתאמה מלאה לגובהי הבינוי וקווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית זו וכפי שמופיעים בנספחי הבינוי שלה.</p> <p>ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/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 כלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ה. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י אגף התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. פתרונות למיקום מזגנים ומיסוכם האקוסטי עפ"י הנחיות המחלקה לאיכות סביבה עיריית ירושלים.</p> <p>ז. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה עיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>ח. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.</p>

6.17	זיקת הנאה
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי</p>

זיקת הנאה	6.17
<p>מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח כשטח ציבורי פתוח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה יכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג.מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>	

דרכים	6.18
<p>א. תכנון הדרכים יעשה בהתייחסות להולך הרגל וצרכיו, ותוך שילוב מיטבי בינו לבין אמצעי התחבורה הציבורית. ב. מעל פני הקרקע יוצב ריה"ט רחוב (עמודי תאורה, ספסלים, שילוט וכיוצ"ב) והכל כפי שאושר במסגרת תכנית פיתוח כוללת כתנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית. ג. מתחת לפני הקרקע תותר התקנת מבנים ומתקנים בהתאם להיתר הבניה כפי שיאושר, ובתכסית של עד 80% משטח המגרש, ובגובה של עד 6 קומות מתחת למפלס הדרך. ד. על אף האמור בתכנית 5166/ ב', תותר הקמת מבנים ומתקנים תת קרקעיים גם מתחת לתוואי המיועד למעבר רכבה קלה, ובלבד ששטחו האמצעים להקמה ותפעול משותף של הרכבת הקלה והמתקנים שמתחתיה, והכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם לפירוט הנכלל בהיתר הבניה. ה. תנאים להיתר בניה - תכנון מפורט של דרך יתייחס לפיתוח מדרכות בהתאם למופיע בנספח הנופי נספח מס. 2 (רצועות רליכה, רצועות פעילות ורצועות עזר), שבילי ונתיבי אופניים, נתיבי ותחנות רכבת קלה. ו. דרך לביטול - השטח המסימן כ"דרך לביטול" מיועד לביטול דרך מאושרת.</p>	

היטל השבחה	6.19
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.20
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

מסחר	6.21
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	תנאי להוצאת היתר בניה לתא שטח מס. 24b יהא:	א.הגשת היתר בניה לחניון התת קרקעי ולכיכר שמעליו בתא שטח 24a. ב.תנאי לטופס 4 לתא שטח 24b יהא קבלת

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>טופס 4 לתא שטח 24a.</p> <p>ג. הוצאת היתר בניה כולל ליציאה/כניסה למנהרה התת קרקעית מהחניון בתחום תאי שטח 22a, 24a.</p> <p>ד. תנאי לטופס 4 לתא שטח מס. 24b יהא ביצוע היציאות/כניסות לחניון דרך מנהרה תת קרקעית.</p>
2	תנאי להוצאת היתר בניה למבנה הראשון בתא שטח מס. 23b יהא:	<p>תנאי להוצאת היתר בנייה למבנים 23/4 ו/או 23/2 יהא הכנת תוכנית בינוי ופיתוח כוללת לתאי השטח 23b ו- 23a, כולל תיאום כל מפלסי המבנים וחיבורם העתידי לחניון ולשדירה בתא השטח 23a.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה למבנה 23/3 יהא הוצאת היתר בנייה לתא שטח 23a - מרתפים, חניון תת קרקעי ושדירת הולכי רגל במפלס הקרקע של הכיכר העירונית.</p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 למבנה 23/3 יהא השלמת הבנייה והפיתוח בתא השטח 23a.</p>
3	תנאי להוצאת היתר בניה לתא שטח מס. 22a יהא:	<p>א. הגשת היתר בניה למפלס הקרקע בתא שטח 23a (שדירת הולכי הרגל), תוך נקיטת פתרונות הנדסיים אשר יאפשרו את בניית החניון בעתיד.</p> <p>ב. תנאי לטופס 4 למבנה הראשון בתא שטח 22a יהא גמר ביצוע שדירת הולכי הרגל בתא שטח 23a.</p> <p>ג. הבנייה בתא שטח 22a תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.</p>
4	תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס. 22a יהא:	<p>הוצאת היתר בניה כולל ליציאה/כניסה למנהרה התת קרקעית מהחניון בתחום תאי שטח 22a, 24a. תנאי לטופס 4 לתא שטח מס. 22a יהא ביצוע היציאות/כניסות לחניון דרך מנהרה תת קרקעית.</p>
5	תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס. 22b יהא:	<p>תנאי למתן היתר בניה למבנה השטיח הראשון בתא שטח 22b יהא הכללת מרתפי החניה בכל תא השטח בהיתר, והכללת המבנים 22b/6 ו- 22b/7 בשלמותם. תנאי למתן טופס 4 למבנה השטיח הראשון יהא גמר ביצוע מרתפי החניה בכל תא השטח וגמר ביצוע המבנים 22b/6 ו- 22b/7 בשלמותם. מבני השטיח הפנימיים (22b/1, 22b/2, 22b/3, 22b/4, 22b/5, 22b/8) ייבנו בהתאם לדרישה.</p>
6	תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס. 22c יהא:	<p>הבנייה בתא שטח 22c תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס. 22d יהא:	תנאי למתן היתר בניה למבנה השטיח הראשון בתא שטח 22d יהא הכללת מרתפי החניה בכל תא השטח בהיתר, והכללת המבנים 22d/5 ו-22d/6 בשלמותם. תנאי למתן טופס 4 למבנה השטיח הראשון יהא גמר ביצוע מרתפי החניה בכל תא השטח וגמר ביצוע המבנים 22d/5 ו-22d/6 בשלמותם. מבני השטיח הפנימיים (22d/1, 22d/2, 22d/3, 22d/4) ייבנו בהתאם לדרישה.
8	תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס. 22e יהא:	הבנייה בתא שטח 22e תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
9	תנאי למתן היתר בניה להיקף בינוי של עד 50% משטחי הבניה הקבועים בתכנית זו יהא	ללא התניות נוספות לאמור לעיל.
10	תנאי למתן היתר בניה להיקף בינוי של מעל 50% משטחי הבניה הקבועים בתכנית זו יהא:	הוצאת היתר בניה למכלול הבינוי בתאי שטח 23a, 24a, 30.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 25 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גבי שוחט	סוג: משרד האוצר	תאריך: משרד האוצר-החשב הכללי
	שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל, באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי 1234	חתימה: ג. שוחט	סגן בכיר לחשב הכללי
יזם	שם: גבי שוחט	סוג: משרד האוצר	תאריך: משרד האוצר-החשב הכללי
	שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל, באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי 1234	חתימה: ג. שוחט	סגן בכיר לחשב הכללי
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל 12345	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 123456	חתימה:	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: מיכל קימל אשכולות	סוג: עורך ראשי	תאריך: 13/8/2013
	שם ומספר תאגיד: קימל אשכולות אדריכלים	חתימה: קימל אשכולות אדריכלים	חתימה: קימל אשכולות אדריכלים