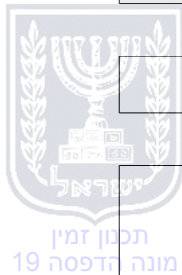


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0601450

בנין משרד החוץ, קרית הממשלה, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/04/2019

להפקיד את התכנית

07/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 חלקה מס' 19 ו 29 בגוש מס' 30538, מגרש 28 בתכנית מס' 101-0061176, בנין משרד החוץ, שד' יצחק רבין, ירושלים.

תכנית זו באה לאפשר שינויים בתכנית מס' 101-0061176 ובתכנית 4300 א' שחלות היום במקום. התכנית תאפשר תוספת 2 קומות לבנין המשרדים המערבי הקיים, הרחבת ביתני שומר קיימים ותוספת זכויות בנייה.

התכנית מציעה את קווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים.

התכנית מוגשת ע"י משרד החוץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

בנין משרד החוץ, קרית הממשלה, ירושלים

101-0601450

מספר התכנית

17.256 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 219164

קואורדינאטה Y 632186

1.5.2 תיאור מקום

בנין משרד החוץ, שד' יצחק רבין, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך רבין	9	

שכונה קרית הממשלה, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30538	לא מוסדר	חלק	19	29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0061176	28

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/07/2016	8865	7907	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0061176.	החלפה	101-0061176
05/08/1993	3796	4131	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4300.	החלפה	4300
05/11/1998	372	4695	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4300 / א.	החלפה	א / 4300
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנדי אפשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנדי אפשטיין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	17: 52 10/02/2021	משה פלוס	31/01/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס 1.1 - נספח בינוי - תכניות	17: 50 10/02/2021	רנדי אפשטיין	10/02/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מס 1.2 - נספח בינוי - תכניות	17: 51 10/02/2021	רנדי אפשטיין	10/02/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מס 1.3 - נספח בינוי - תכניות	17: 51 10/02/2021	רנדי אפשטיין	10/02/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2 - נספח בינוי - חתכים וחזיתות	17: 51 10/02/2021	רנדי אפשטיין	10/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		משרד החוץ	ירושלים	דרך רבין (1)	9	02-5303168		Yaron.Reuveni@mfa.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' יצחק רבין, ירושלים.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	רנדי אפשטיין	19756	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים) (1991 בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורג'י	27	02-6254603	02-6235747	admin@kke.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס, מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

שינוי הוראות בינוי שנקבעו למגרש 28 בתכנית מס' 101-0061176 ובתכנית 4300א', שינוי קווי בנין, תוספת קומות ותוספת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1. שינוי קווי בנין.
2. שינוי בבינוי שנקבע למגרש 28 בתכנית מס' 101-0061176 ובתכנית 4300א', והתרת תוספת 2 קומות על 5 קומות קיימות בבנין משרדים מערבי.
3. תוספת זכויות בנייה.
4. קביעת הוראות בגין הריסת פרגולות ומבנה טכני קיימים.
5. הרחבת ביתני שומר קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	28
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	28
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	28



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	17,256	100
סה"כ	17,256	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	17,249.87	100
סה"כ	17,249.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

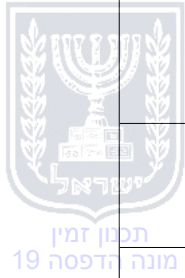


תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>משרד החוץ. שימושים התומכים למשרד החוץ כגון הסעדה, אולם ספורט וחדר כושר, מרכז תקשורת, גני ילדים ופעוטונים, מתקן אנרגיה וכו'.</p> <p>מתחת למפלס הקרקע: מבנים ומתקנים לחניונים, תשתית, חדרי מצב, מעברי מילוט וכל שטח שירות אחר שאינו פוגע ביעוד ותיפקוד מבני ציבור למנהל הציבורי. חנייה ומחסנים לשימוש בנק ישראל.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת 2 קומות לבנין משרדים קיים בהתאם למופיע בנספחי הבינוי מס' 1 ו 2. יותרו שינויים באישור אדריכל העיר.</p> <p>2. גובה מירבי פני הגג יהיה על פי המסומן בנספחים מס' 1 ו 2. תותר בניית מעקה מעל גובה זה. תותר בניית יציאות מחדרי מדרגות לגג עד גובה המעקה.</p> <p>3. תוספת הבינוי תהא בהתאם לקונטור הבינוי הקיים כמסומן בנספח הבינוי תוך התייחסות לחומרי הבנייה והעיצוב האדריכלי בהתאם לבינוי הקיים באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. תותר בניית ביתני שומר.</p> <p>5. תותר התווית מנהרות שרות בתחום קו הבנין התת קרקעי. השימוש במנהרות אלו יהיה לשם העברת תשתית הכוללת צנרת של מערכת מתח גבוה, מערכת מתח נמוך מאד, מערכת חום וקור (מים), תקשורת, מערכת נתזים וכדומה.</p> <p>6. תנאי להיתר בנייה תאום עם תכנית אב לתחבורה.</p> <p>7. לא תותר כל הפרעה להקמת ו/או הפעלת הרכבת הקלה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>יותר שילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, אלומיניום, זכוכית, טרקוטה, עץ, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבנין.</p> <p>עיצוב החזיתות יהא בתיאום עם מהנדס העיר, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט ובהתאם לקונטור הבינוי הקיים.</p> <p>2. יותר לבנות ביתני שומר בקו בנין 0.</p> <p>3. קו בנין תת קרקעי לחניה יהיה קו בנין 0.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי ישמש כמדרכה ציבורית ויאפשר מעבר רגלי רציף ומעבר תשתיות, והינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>השטח הזה מהווה החדירה היחידה לתחום תכנית מס' 101-0352096 "רכבת קלה - שלוחת</p>

מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	4.1
<p>המוזיאונים - הקו הזהוב" להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
<p>הריסות ופינויים חלקי הבנין המסומנים בנספחים מס' 1 ו 2 בצהוב להריסה יהרסו כחלק מהיתר בניה.</p>	ה
<p>חניה 1. מקומות החניה לתוספת שטחי בנייה יהיו על פי מספר מקומות החניה המאושרות בהיתר ללא תוספת מקומות חניה. 2. תותר חניה עילית ל 25 כלי רכב בלבד לשיירה טקסית. וכן מקומות חניה עילית עבור ניידת שידור, רכב שירות ורכב בטחון וחרום בלבד, בתיאום ובאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. 3. יותר חנייה ומחסנים לשימוש בנק ישראל וכן מעבר עבור שטחים אלו. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	ו



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	4	7	832.3	269	46500	14300	8000	1700	22500	17256	28	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. היתר הבנייה ייעשה בהתאמה מלאה לגובה הבינוי וקווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית זו וכפי שמופיעים בנספחי הבינוי מס' 1 ו 2. למרות האמור לעיל, יותרו שינויים באישור אדריכל העיר. תכנון הפנים הסופי ייקבע בהיתר הבינוי.
2. נגישות:
 1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון לדרך נגישות ברוחב 130 ס"מ (נטו) אל פתח מרחב מוגן מוסדי, בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון למקומות חנייה נגשים, לתוספת המוצעת, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970, חלק ח 1 פרק א'.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.
4. תנאי להיתר בנייה 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
5. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף תברואה בעיריית ירושלים.
6. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מח' איכות הסביבה בעיריית ירושלים.
7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור חברת החשמל.
8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת הגיחון ואישור בדבר תשלום אגרות כחוק.
9. תנאי להיתר בנייה אישור פתרונות למיקום מזגנים ומיסוכם האקוסטי עפ"י הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
10. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מח' איכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בנייה.
11. תנאי להיתר בנייה תאום עם תכנית אב לתחבורה.

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>12. בעלי הזכויות במקרקעין יהיו אחראים לאחזקת השטח הפתוח במגרש, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p>	
<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום אם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.</p>	
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.3</p>
<p>העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט התכנית. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p>	
<p>6.4 פסולת בניין</p>	<p>6.4</p>
<p>הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בניין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהיה הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p>	
<p>6.5 היטל השבחה</p>	<p>6.5</p>
<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>	
<p>6.6 סטיה ניכרת</p>	<p>6.6</p>
<p>קווי הבניין ומספר קומות הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 25 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19