

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

תכנית מס' 101-0055632



הארכיון הציוני, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21.8.65

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

א. גל
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דברי הסבר לתכנית

מתחם הארכיון הציוני הוא חלק מהתכנית החדשה של רובע "הכניסה לעיר" כפי שתוכננה ע"י צוות התכנון מטעם עיריית ירושלים ומתואמת עמה.

זהו רובע עירוני אינטנסיבי המציע חיים עירוניים מגוונים בתוך מרחב ציבורי מטופח.

בנין הארכיון הציוני הקיים נבנה בשנות ה 80 של המאה הקודמת. הוא בעל ערכים ארכיטקטוניים של תקופתו ואין בו שנויים עפ"י תכנית זו.

במגרש יתוסף מבנה שימש את ההסתדרות הציונית, על כל מרכיביה, כבנין ציבורי חשוב המסמל את הקשר בין יהדות העולם ומדינת ישראל.

הבניין הקיים בגובה 2 קומות מעל הקרקע ובשטח 1761 מ"ר. לבנין יתווספו 2 אגפים חדשים צפוני ומזרחי, סה"כ בשטח על קרקעי 24,200 מ"ר.

וכן שטחי ארכיונים וחניה תת קרקעים.

באגף המזרחי יוקם הארכיון הלאומי ובאגף הצפוני שטחי ארכיונים ומשרדים שישתלבו עם המגמה הכללית של הדפסה 60 רובע הכניסה לעיר.

לבנין כבר קטנה שהיא הרחבה של השדרה המרכזית ומהווה הכניסה הראשית לבנין הארכיון הלאומי. לא קיימת בניה בלתי חוקית או הכשרה שלעברות בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין
הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הארכיון הציוני, ירושלים

מספר התכנית 101-0055632

1.2 שטח התכנית

6.424 דונם

1.3 מהדורות

שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219075

קואורדינאטה Y 632780

1.5.2 תיאור מקום מתחם הכניסה לעיר. שדרות זלמן שז"ר מצפון, בניני האומה ממזרח

למגרש. בשטח הידוע בשם הארכיון הציוני.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד שז"ר	ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30863	מוסדר	חלק	9	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30863	30155

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/07/1990	3200	3778	תכנית זו משנה את כל המפורט בתכנית א/2932 בתחום תכנית זו.	שינוי	א /2932
05/08/1993	3796	4131	תכנית זו משנה את כל המפורט בתכנית 4300 בתחום תכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 4300 ממשיכות לחול.	שינוי	4300
19/12/2002	807	5139	תכנית זו מבטלת את תכנית 4758 בתחום תכנית זו.	ביטול	4758
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית א/5166, הוראות תכנית א/5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166

הערה לטבלה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אילנה אלרוד				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		אילנה אלרוד			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:250	1	22/09/2014	אלרוד אילנה	ועדה מחוזית	28/09/2014	נספח מס' 1 - נספח בינוי - מחייב לעניין קוי בניין קטע 1	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:250	1	22/09/2014	אילנה אלרוד		28/09/2014	נספח מס' 1 - נספח בינוי - מחייב לעניין קוי בניין קטע 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:1	21	22/12/2011	אדיר אלווס		28/09/2014	נספח מס' 2 סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:250	1	10/09/2014	אדיר אלווס		28/09/2014	נספח מס' 2 נספח עצים	לא
תנועה	מנחה	1:250		09/09/2014	יעקב שציופק		22/09/2014	נספח מס' 3 נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	07/10/2014	אלרוד אילנה	ועדה מחוזית	19/10/2014	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
פרטי	דובי בראל גוטסמן		ההסתדרות הציונית העולמית	ירושלים	המלך ג'ורג'	48	02-6202545	02-6202545	dubib@wzo wzo.org.il



תנועת זמין
מונה הדפסה 50

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
בעל זיכיון, דובי בראל גוטסמן		ההסתדרות הציונית העולמית	ירושלים	המלך ג'ורג' (1)	48	02-6202545	02-6202545	dubib@wzo.wzo.org .il

(1) כתובת: מורשה חתימה בראל גוטסמן דובי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
חוכר	דובי בראל גוטסמן		ההסתדרות הציונית העולמית	ירושלים	המלך ג'ורג'		02-6202545	02-6202545	dubib@wzo.wzo.org



תנועת זמין
מונה הדפסה 60

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	אילנה אלרוד	5771	אילנרוד (2000) אדריכלות ותכנון בע"מ	הרצליה	האשל	70	077-4321110	077-4321112	
אגרונום	יועץ נופי	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		aadir@013.ne
מודד	מודד	נתן דותן	354	דותן את קופרמן מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421		dotan_ku@n etvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יעקב שציופק	22331	נתן תומר הנדסה - אן.טי.איי בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nte@nte.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת זכויות לארכיונים, למוסדות מורשת ולמוסדות ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת
2. קביעת הוראה להפקעת שטח לדרך
3. קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור למעבר רגלי ולמעבר לכלי רכב
4. קביעת שימושים לארכיונים, למוסדות מורשת ולמוסדות ציבור.
5. קביעת היקף זכויות בניה של 47,319 מ"ר, מתוכם 21,761 מ"ר עיקרי, 5,700 מ"ר שירות על קרקעי, ו- 19,858 מ"ר שירות תת קרקעי.
6. קביעת גובה מבנים - עד 12 קומות + קומת גלריה וע"פ תכנית הבינוי
7. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים להעסקה, שימור ועקירה.
9. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה
10. קביעת קוי בניין ומרווחי בניה.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור.
12. קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

6.424

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ תכנית 72932 א	20,761		+11,000	9,761	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	1,000		+1,000		מ"ר	מסחר (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	3, 2	זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	4, 1
מבנים ומוסדות ציבור	4, 1	זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	1
		להריסה	דרך מוצעת	3, 2
		להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	4, 1
		מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מוסד	6,423.99	100
סה"כ	6,423.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	838.49	13.05
מבנים ומוסדות ציבור	5,585.96	86.95
סה"כ	6,424.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

<p>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p> <p>1. ארכיונים ציבורים ופרטיים, מוסדות מורשת, גנזך המדינה. 2. בתי קפה/קפיטריה, מסעדות ומזנונים, וזאת כשימוש נילוה ולטובת רווחת עובדי המקום ומבקרו. 3. משרדים- משרדים לשירות הארכיונים הפרטיים והציבוריים, למוסדות ההסתדרות הציונית וגנזך המדינה וכן משרדים לשירות השימושים המתקיימים במקום וזאת כשימוש נילוה ולצורך תיפעול המקום. 4. שימושים מיוחדים בעלי אופי ציבורי ותרבותי - חללי תצוגה לפרטים ארכיונים מיוחדים, אולם להרצאות למבקרים וארכיונים וכד'. 5. שימושים לחניה, תשתיות ואחסון- דרכי גישה לחניונים, מבנים ומתקנים לתשתיות עיליות ותת קרקעיות ומחסנים.</p>	<p>4.1.1</p>
<p>4.1.2 הוראות</p> <p>הוראות בניו</p> <p>א</p> <p>1. היקף שטחי הבניה העל קרקעיים (עיקרי+שירות) בהתפלגות לשימושים השונים, ובכפוף לטבלה 5. 1.1 בתי קפה/מסעדות - בהיקף שלא יעלה על 1,000 מ"ר עיקרי. 1.2 ארכיונים, מוסדות מורשת וגנזך המדינה כולל משרדים לתיפעול המקום בהיקף שלא יפחת מ- 20,761 עיקרי. 1.3 התפלגות זכויות הבניה כמפורט לעיל הנה מחייבת, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 1.4 סה"כ שטח בניה על קרקעי בבניה חדשה לא יעלה על 24,200 מ"ר. 1.5 הבניה תעשה ע"פ הוראות בינוי ועיצוב, וע"פ נספח הבינוי-נספח מס' 1. 2. גגות גגות כל המבנים הנמצאים בתחום התכנית יפותחו כגגות ירוקים, והכל בכפוף להנחיות מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים וכתנאי לקבלת היתר בניה. 3. גובה בניה: גובה הבניה ייקבע על 12 קומות (עד 44.4 מ' מעל מפלס קומת הכניסה), בהתאם למסומן בנספח הבינוי נספח מס. 1, וע"פ החלוקה הבאה: קומת כניסה כפולה או קומת קרקע עם גלריה בגובה שלא יעלה על 7.4 מ'. (2 קומות) 8 קומות טיפוסיות שגובהן הממוצע לא יעלה על 3.7 מ' 2 קומות טיפוסיות חלקיות שגובהן הממוצע לא יעלה על 3.7 מ' כמפורט בנספח הבינוי+ מעקה גג בגובה שאינו עולה על 1.3 מ'. בנוסף, תותר 1 קומת גג טכני חלקית למבנים ומתקנים טכניים בגובה מירבי של 5 מ'+מעקה. יתרת חלקי הגג שאינם משמשים למתקנים טכניים יפותחו כ"גג ירוק", יותרו פרגולות שימשו לרווחת דיירי הבניין ומשתמשיו.</p>	<p>4.1.2</p>

מבנים ומוסדות ציבור

4.1

4. קולונדה:

במקום המצויין לכך בנספח הבינוי תותקן קולונדה בתחום ולאורך פאתו ע"פ ההוראות הבאות:

* מפלס רצפת הקולונדה יהיה במפלס הרחוב ויפותח כחלק מהמדרכה.

* גובה הקולונדה לא יפחת מ- 4 מ' ברוטו. הדופן הפנימית של הקולונדה תותקן ע"פ קו הקולונדה הפנימי כמצויין בנספח הבינוי. (יתחום קולונדה בקומת קרקע).

* ככל שיקבעו עמודים במישור החיצוני של הקולונדה, רוחב מעבר הקולונדה לא יפחת מ- 3.2 מ' נטו.

בשטח הקולונדה יותר מעבר חופשי לציבור ותרשם בה זיקת הנאה לציבור ע"י בעלי הזכויות וכתנאי להיתר בניה.

5. מעבר ציבורי להולכי רגל:

במקום המצויין בתשריט כזיקת הנאה להולכי רגל יוקצה בתחום המגרש במפלס הרחוב מעבר פתוח ונגיש לציבור ותרשם בו זיקת הנאה לציבור ע"י בעלי הזכויות וכתנאי להיתר בניה.. רוחב המעבר לא יפחת מ- 4 מ'. המעבר יפותח באופן המשתלב במרחב הציבורי וברציפות לו.

6. גישת הולכי רגל/חניון ציבורי:

במקום המצויין עקרונית בנספח הבינוי יוקצה בתחום המגרש במפלס הקרקע ובכל קומות

המרתף שטח לטובת התקנת פירים, מדרגות ומעליות לגישת הולכי רגל לחניון הציבורי בשד' 7. יותרו פרגולות על הגג בשטח עד 700 מ"ר לשני האגפים בתיאום עם מהנדס העיר.

9. מרתפים

1. תותר הקמת מרתפים לצורך שטחי שירות ותפעול כגון: חניות, מחסנים, ארכיונים, מתקנים, מונה הדפסה 60 תכנון זמין

הנדסים וכד'.

2. תותר התקנת שטחים עיקרים במרתף כמפורט בהוראות תכנית זו.

3. גובה תקרת המרתף עליונה מתחת לשטחים פתוחים תיקבע בהתאם להנחיות מהנדס העיר במגמה לאפשר פיתוח גינון ונטיעות ומעבר תשתיות.

4. קו הבניין בקומות המרתף ייקבע על קו בניין 0.

באזור תא שטח 1 ובהתאם לסימון קו בניין תת קרקעי בתכנית הבינוי.

10. קווי בניין

קווי הבניין כפי שסומנו בתשריט ובנספח הבינוי (נספח 1) הנם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

עיצוב אדריכלי

ב

א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה

ב. כל הצנרת תהיה סמויה.

ג. חלונות הממ"מים בחזיתות יבוצעו כחלונות הדף נגררים לתוך כיס עפ"י הנחיות הג"א.

ד. גדרות וקירות תמך ייבנו באבן דוגמאת חזיתות המבנים ו/או חמי ו/או טובזה. כל כיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנו אלא אם אישר מהנדס העיר אחרת.

	4.2	דרך מוצעת
	4.2.1	שינושים
		דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
	4.2.2	הוראות
	א	דרכים תנועה /או חניה
		יותרו כניסות לחניונים תת קרקעים לשטח תכנית זו ע"פ תכנית הבינוי. ע"פ סעיף 6.1
	ב	הפקעות /או רישום
		השטחים המיועדים לדרך בתאי שטח 2,3 , יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, בכפוף לכל דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%) מינימום	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	44.4 (4)	997	1500	5700 (2)	18500 (1)	4123.25	1	מבנים ומוסדות ציבור	
צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת		404 (7)			1761	1533.38	4	מבנים ומוסדות ציבור	
אחורי	מעל הכניסה הקובעת									
קדמי	מעל הכניסה הקובעת									
תוכן זמין מונה הדפסה 60										

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

הערה ברמת הטבלה:

האמור בטבלה זו גובר על כל הוראות אחרות הן בהוראות התכנית והן בתשריט מצב מוצע בין בתכנית זו או כל תכנית אחרת שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שיטחי חניה ושיטחים למרחכים מוגנים.

סך השטח העיקרי לשימוש בתי קפה/מסעדות ושימושים לרווחת העובדים לא יעלה על 1,000 מ"ר והכל בכפוף לסעיף 4.1.1 (2), 4.1.2 (1.1, 1.3)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: תתאפשר העברת שטח עיקרי למסחר בבניין אגף א' מקומה 1- לקומה 0.00 או גלריה וזאת בתנאי כי סך השטח העיקרי למסחר לא ישתנה.
- (2) יותר שטח השירות העל קרקעי 1200 מ"ר עבור חדרי מכוונות, בריכות מים, מתקנים טכנים ופרגולות וכדי על הגג מעבר לזכויות המותרות לעיל..
- (3) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (4) הערך מתייחס למטר מינימום, הערה: בנוסף תותר קומה חלקית לגג טכני בגובה מירבי של 5 מ'.
- (5) בנוסף תותר קומה חלקית לגג טכני בגובה מירבי של 5 מ'.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) הערך מתייחס ל%.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת היתר בניה.
 ב. החניון התת קרקעי יוגדר כחניון ציבורי. תותר מכירת מנויים בהיקף של עד 10% ממספר מקומות החניה.
 ג. תהיה זכות מעבר חופשית ברכב וברגל, מהכניסה לחניון ועד לחיבורים לחניונים של מגרשים גובלים.
 ד. זיקת הנאה לרכב המסומנת בתשריט מיועדת לשמש ככניסה לחניון במגרש הגובל מדרום. רישום זיקת הנאה זו יקבע כתנאי להיתר בניה בתחום התכנית.
 ה. הוראות סעיף החניה הינן מחייבות וכל סטיה מהן תיקבע כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6.2

איכות הסביבה

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התיחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בדוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכד').
 מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, ע"פ ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכת הניקוז.
 ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
 ד. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ה.תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למחזור תוגשנה לאגף התברואה בעיריה והמלצותיה יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 ו. תאורה בשטחים הציבוריים תהיה מבוססת על אנרגיות חילופיות (כגון אנרגיה סולארית)
 ז. מניעת זיהום אויר:
 1. תכנון האוורור בחניונים התת קרקעיים יהיה בהתאם לתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חניה שנקבעו ע"י עיריית ירושלים.
 2. פתחי האוורור המאוץ של כל חניון תת קרקעי יהיה בגובה המירבי האפשרי.
 3. תכנון מיקום פתחי האוורור של החניונים יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה כתנאי להיתר הבניה, לרבות הערכה של ריכוזי המזהמים שיפלטו.
 4. במידה ויתוכנן גנרטור חירום- יש להתקין ארובה אשר תבטיח שבהפעלת הגנרטור לא ייווצר מפגעי ריחות וזיהום אויר למבנים הסמוכים.
 5. במסעדות ובמטבחים יש לדאוג למסנן ריחות ולארובה אשר תהיה מוגבהת בכ- 2 מ' מעל לגג תכנון זמין מונה הדפסה 60 המבנה להוצאת עשן.
 6. תנאי לאישור היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית, במידה ותידרש על-ידי המח' הסביבתית בעיריית ירושלים. ככל שיוחלט על הכנת החו"ד- ביצועה, מסקנותיה והאמצעים לצמצום מפלסי הרעש יתואמו עם המח' לאיכות הסביבה בעיריה.

התרי הבניה יאושרו ברשות רשוי של עיריית ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6.3

ביוב וניקוז

ביוב:

סילוק השפכים יעשה באמצעות מערכת ההולכה של ירושלים.
טרם ביצוע מערכת הביוב יש להגיש תכנית ביצוע לביוב וניקוז לאישור הועדה המקומית.

ניקוז:

תבנה מערכת איסוף תת קרקעית אשר תנוקז למערכת הניקוז הכללית.

15% משטח המגרש יתוכנן למטרות חלחול מי נגר. בשטח זה ילקח בחשבון גם שטחים פתוחים שמתחתם חניון וייעשה בהם פתרון לשימור מי נגר והחדרתו לקרקע.
שימור מים יתאפשר ע"י השארת תכסית פנויה של לפחות 15% משטח התכנית כולה במפלס הפיתוח ± 0.00 , כאשר ניתן יהיה לבנות מרתפי חנייה ב-100% מגרש. זאת בהינתן אחד הפתרונות המפורטים להלן (או שילוב ביניהם) ובתנאי עריכת חישובי איגום ע"י יועץ הידרולוג בשלב היתר הבנייה:

א. ניקוז גג המרתף- תקרות המרתפים ישופעו ב-2%-1.5 לכיוון השטח הגובל בתכנית (כביש, שצ"פ וכד') המחלחל לכל עומקו. מעל תקרת המרתפים תונח שכבת טוף בעובי של לפחות 60 ס"מ. חישוב נפח שכבת האיגום הנדרש ייעשה ע"י יועץ הידרולוג. על פני הגג יונחו צינורות שרשוריים לאיסוף מי הגשם המחלחלים והעברתם לשטחי ספיגת מים בקרקע (שטחים ירוקים) או לחילופין למערכת הניקוז העירונית.

ב. פתרונות טכניים שונים, כגון שימוש ביתבנית ביצים במקום צנורות שרשוריים, שימוש בחומר גרנולרי שטוף וכד' יבדקו ויאושרו ע"י ההידרולוג המייעץ לפרויקט

6.4

שמירה על עצים בוגרים

כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח העצים. תכנון זמין מונה הדפסה 60

1. סימון העצים בתחום התכנית יעודכן לעת מתן היתר הבניה. העצים יטופלו על פי חוות דעת פקיד היערות ואישור המחלקה לשיפור פני העיר ובתיאום עם האגרונום כדלקמן:

2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה שימור העצים; העתקת עצים ועקירת עצים לפי מפרט מקצועי; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיף 6,7.

3. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף 6,7.

4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.

5. 3 עצים לשימור כמסומן בנספח עצים.

6. חפירה ו/או שינוי ו/או עבודה יעשו במרחק 3 מ' מהיקף גזעי העצים ולפי תנאי המקום. תכנון זמין מונה הדפסה 60

7. עצים לעקירה - 101 עצים ע"פ חוות דעת האגרונום מאושר לעקירה.

8. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים: 40 עצים חלופים, גודל 9, גובה 4.5 מ' בפיקוח אגרונום.

9. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

6.5

בדיקות ארכאולוגיות

1. השטח המסומן בתשריט שפרטיו מופיעים להלן: 27226/0 "ירושליים, בנייני האומה (מערב)" י"פ: 4923 עמ' 4945 מיום: 26/09/2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978, תכנון זמין מונחה הדפסה: 60 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בהיתר הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בהיתר הבניה ו/או לדרוש תיקונים בהיתר ובלבד שלא יופחתו עקב שינויים אלה זכויות הבניה ו/או תוספות ו/או הגבלות שמשמעותן פגיעה בערכי הקרקע.



תכנון זמין מונחה הדפסה: 60

6.6

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. לצה"ל אין התנגדות להקמת התכנית, וזאת בכפוף להתניות הבאות:
 - א. גובה הבניין יהיה 50.7 מ' ממפלס הכניסה. במידה ויהיה שינוי יש לקבל אישור צה"ל.
 - ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
 - ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, נדרש להגיש בקשה נפרדת לאישור צה"ל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5137.
 - ד. שבועיים לפני הקמת התכנית, תישלח הודעה לחיל האויר על תחילת העבודות בפקס 03-6065954. יש לוודא קבלת ההודעה בטל' 03-67063866.
 - ה. התיחסות זו אינה מחליפה את הצורך בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תוקף עמדה זו הינו לפרק זמן של 3 שנים ממועד 28 מאי 2013. בתום תקופה זו יפקע תקפו ויש לפנות מחדש לקבלת עמדתנו, אלא אם ניתן תוקף לתכנית במהלך תקופה זו.
3. אין התיחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מערכת הביטחון אחריות כלשהי לתכניה של התכנית ולאמור בהץ
4. אין מסמך זה מחליף כל היתר המתחייב עפ"י כל דין.



תכנון זמין מונחה הדפסה: 60

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישור. התכנון יכלול: חומרי גמר, פרטי גמר, עיצוב חזיתות, פרטי שילוט וכד' ככל שיידרש.
2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישור: 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 הני"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 סלולוריים), 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. שלביות ביצוע תשתיות בתחום התכנית תלויה במצב פיתוח המגרש עצמו ואינה בכפוף לביצוע



תכנון זמין מונחה הדפסה: 60

6.7.

תנאים למתן היתרי בניה

- כלל התשתיות בתכנית הכניסה לעיר תכנית מספר 101-0051490
3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל שטח התכנית בקני"מ 1:100, או קני"מ של תכנית ההיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
4. התאמת מפלסי הכניסה לבניינים למפלסי הרחוב המשיק וזאת בתיאום עם מהנדס העיר מי מטעמו.
5. תיאום כניסות לחניון המבנה מהרחוב, וחיבור פיזי לחניונים הסמוכים.
6. אישור המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים לצורת החיבור של המגרש אל המרחב הציבורי ואל החניונים בתת הקרקע, ולתכנון הדרכים להולכי רגל.
7. תיאום ואישור מהנדס העיר לתכנון הגגות כ"גג ירוק".
8. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח, ובדבר שילוב תחנות שנאים במבנה על פי הצורך, לרבות בחניון.
9. הערכת רמות הקרינה ממתקני החשמל על ידי יועץ קרינה מוסמך של מתקני החשמל וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.
10. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני מיחזור והפרדה לזרמים, יהא בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
11. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
12. רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 4.2.2 ב'.
13. רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים לזיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.8.
14. הבטחת פינוי עודפי העפך ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. 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 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
15. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6.8

תשתיות

- כללי:
- כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעים או משולבים במבנים/בפיתוח.
- א. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאודה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל/למעט קו מונה עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צנרת ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"ע הרשות.
- ב. לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד או מבנה נפרד בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6.8 תשתיות	
	ג. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנת טרנספורמציה, באם נדרש, התחנה תהיה פנימית בהתאם לדרישות חברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6.9 זיקת הנאה	
	א.. השטחים המצוינים בתשריט כ"זיקת הנאה" מיועדים לשימוש הציבור ללא מגבלות כלשהן. ב. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ג. שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה. וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ד. מודגש בזאת כי האחריות ואחזקת השטח תהא בתיאום עם עירית ירושלים.

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

6.11 הריסות ופינויים	
	א. תנאי לאישור היתר בניה יהיה הכנת נספח למניעת מפגעים סביבתיים בשלב ההקמה אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה. הנספח יעסוק בהיבטים הבאים: 1. טיפול בעודפי עפר ובפסולת בנין. 2. טיפול בפסולת אסבסט. 3. מניעת מפגעי רעש ואבק. 4. דרכי גישה ואתרי התארגנות. 5. הגנה על עצים. 6. נושאים נוספים לפי שיקול דעת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה. ב. הבנין/חלק מהמבנה/גדר/מדרגות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבנוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אגפים א ו- ב המופעים בנספח הבינוי ניתן לבנות כל אחד בנפרד או שניהם ביחד	כל אגף יבנה בשלמותו

7.2 מימוש התכנית

15 שנים

8. חתימות

<p>תאריך: 24.12.14 חתימה:</p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>שם: דובי בראל גוטסמן שם ומספר תאגיד: ההסתדרות הציונית העולמית</p>	<p>מגיש התכנית: 507000115</p>
<p>תאריך: 24.12.14 חתימה:</p>	<p>סוג: בעל זיכיון</p>	<p>שם: דובי בראל גוטסמן שם ומספר תאגיד: ההסתדרות הציונית העולמית</p>	<p>יזם: 567000115</p>
<p>תאריך: 24.12.14 חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: דובי בראל גוטסמן שם ומספר תאגיד: ההסתדרות הציונית העולמית</p>	<p>בעל עניין בקרקע: 567000115</p>
<p>תאריך: 22.12.14 חתימה: אילנרוד (2000) אדריכלות ותכנון בע"מ</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אילנה אלרוד שם ומספר תאגיד: אילנרוד (2000)</p>	<p>עורך התכנית: 510991466</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60