

1000239841-1

תכנית מס': 101-0089813 - שם התכנית: מוסד ציבורי, משרד ראש הממשלה ומעונו בקריית הלאום, ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0089813

מוסד ציבורי, משרד ראש הממשלה ומעונו בקריית הלאום, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד התכנון והבניה
מחלקת תכנון
ת.ד. 97
200-100
ירושלים

משרד התכנון והבניה
מחלקת תכנון
ת.ד. 97
200-100
ירושלים

משרד התכנון והבניה
מחלקת תכנון
ת.ד. 97
200-100
ירושלים

מינהל התכנון * כחלק מקצו"מ
 חוק התכנון והבניה, תשפ"ה * 1965
 אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11/11/17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אושר שר
 התכנית נקבעה טענה אושר שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבטלת דרך ציבורית בחלקה ומשנה את יעוד הדרך מדרך מאושרת לשטח למבנים ומוסדות ציבור, לצורך בניית משרד ראש הממשלה ומעונו הרשמי. התכנית מקנה תוספת זכויות בניה לטובת בניית משרד ראש הממשלה ומעונו הרשמי. הבינוי המוצע הינו חלק בלתי נפרד מהבינוי שבשטח מגרש 29 ג' בתכנית מס' 4300 ח' המאושרת (מדרום).
בתחום הדרך הציבורית שסופחה יותרו בין היתר כניסות לחניונים תת-קרקעיים, תשתיות ציבוריות ובתחום הדרך המאושרת תותר רפמת כניסה מקורה לכלי רכב למתחם הביטוח הלאומי, וכן כניסה ויציאת חירום לחלקה 170 הסמוכה.
תכנית זו מציעה שינויים בקוי בניין לאורך שד' האומה (ממזרח) ובאופן חלקי לאורך שד' רבין (מדרום). כמו כן מציעה שינוי בגובה בנין לגובה אבסולוטי של +840 מעל פני הים ומאפשר זיקת הנאה לציבור הן ברגל וברכב בשולי המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מוסד ציבורי, משרד ראש הממשלה ומעונו בקריית הלאום, ירושלים
		מספר התכנית	101-0089813
1.2	שטח התכנית		33.150 דונם
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

219250 קואורדינאטה X

632400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קריית הלאום, ירושלים. השטח שבין הרחובות שדרות רבין, שדרות האומה ורחוב

העלייה הידוע כמשרד ראש הממשלה ומעונו בקריית הלאום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		העליה	ירושלים

שכונה קריית הממשלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30137	מוסדר	חלק	28, 33, 56, 142, 144, 146, 158	57-58, 160, 181, 198-199, 202, 204, 206, 208
30156	מוסדר	חלק	137, 148	121, 153, 183
30863	מוסדר	חלק		20

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
ג2680	2
ח4300	3 - 1
6138	3

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
ג/2680	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/2680 ממשיכות לחול.	5324	3800	26/08/2004
א/4300	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית א/4300 ממשיכות לחול.	4695	372	05/11/1998
ח/4300	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ח/4300 ממשיכות לחול.	5567	4665	20/08/2006
4758	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 4758 ממשיכות לחול.	5139	807	19/12/2002
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב. הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
6138	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 6138 ממשיכות לחול.	5337	257	31/10/2004
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959



תכנית מס' 36
מונה תדפיס



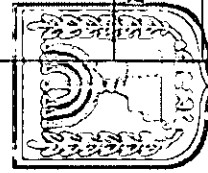
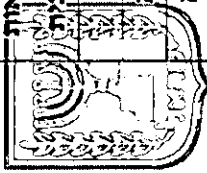
תכנית מס' 36
מונה תדפיס



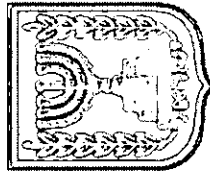
תכנית מס' 36
מונה תדפיס

1.7 מסמכי התכנית

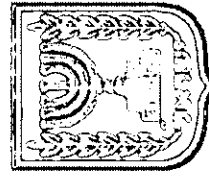
נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	בהוראות התכנית							הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי דיגא		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס. 6: נספח עבודות עפר - חתום להפקדה	17/07/2016	עירד שרייבר	06/07/2016		1:500	רקע	חומרי חפירה ומילוי
לא	תשריט מצב מאושר גליון 1-1	03/12/2012	אלי דיגא	27/11/2012	1	1:500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס. 1: נספח בינוי - חתום להפקדה	27/06/2016	רס כרמי	27/06/2016	1	1:500	מנחה	בינוי
לא	נספח מס. 2: נספח נוף - חתום להפקדה	27/06/2016	שמעון דהן	27/06/2016	1	1:500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס. 3: נספח תנועה. מחייב לכניסות/יצאות עם אפשרות להוספה ומחייב לעניין כניסה ויצאת חירום לחלקה 170.	30/01/2017	עירד שרייבר	30/01/2017		1:500	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח מס. 4: נספח ביוב - חתום להפקדה	30/03/2016	יאר קורנברג	01/11/2013	6		מחייב חלקית	ביוב
לא	נספח מס. 5: מסמך ניקוז - חתום להפקדה	28/06/2016	יאר קורנברג	28/06/2016	1	1:500	מחייב חלקית	ביוב
לא	נספח מס. 5א': נספח ניקוז - חתום להפקדה	30/03/2016	בועז כהן	30/03/2016		1:1000	מחייב חלקית	ניקוז
לא	נספח מס. 5א'': נספח ניקוז - חתום להפקדה	30/03/2016	בועז כהן	01/05/2014		1:1000	מחייב חלקית	ניקוז
לא	נספח מס. 5ב': נספח ניקוז - חתום להפקדה	30/03/2016	בועז כהן	01/05/2014	1	1:1000	מחייב חלקית	ניקוז



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



תכנין זמין
מונה הדפסה 36



תכנין זמין
מונה חכסיה 36

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
	משרד האוצר	משרד האוצר, מדינת ישראל, משרד האוצר החשב ה מדינת ישראל, משרד האוצר החשב ה		מדינת ישראל, משרד האוצר החשב הכללי	ירושלים	קפלן	1	02-5317501	08-5317660	gs@mof.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

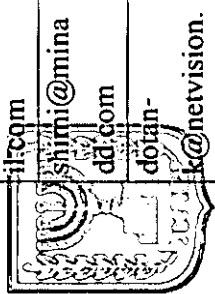
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318706	02-5318706	
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים (1)			02-6296666	02-6296453	

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

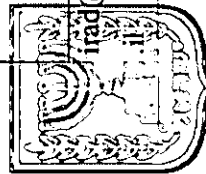
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ליאת איינהורן	111408		תל אביב-יפו	מבצע קדש	8	03-6471135	03-6471135	leeatp@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
emdiga@gmail.com	03-6473571	03-6473571	203	בני אפרים	תל אביב-יפו		81532	אלי דגנא	עורך ראשי	אדריכל
shimi@minad.com	03-9773090	03-9733640	13	המייסדים	מזור		9918928	שמעון דהן	יועץ נופי	אדריכל
doban@netvision.co.il	03-5614421	03-5614421	23	עמינדב	תל אביב-יפו		534	נתן דותן	מודד	
office@lavinatif.co.il	03-5584524	03-5584505	3	השקמה	אזור	לביא נטיף מתנדסים	00122791	בעז כהן	יועץ תשתיות	מתנדס
office@karmi.co.il	077-3270010	077-3270010	30	הקוממיות	הרצליה		4861	רם כרמי	אדריכל	אדריכל
office@karmi.co.il	03-6912105	03-6912112	17	קפלן	תל אביב-יפו		3518	עדה כרמי - מלמד	אדריכל	אדריכלית
office@sbk-eng.co.il	03-9239004	03-9239003	14	אימבר	פתח תקוה	סירקין בוכר קורנברג מהנדסים ויועצים בע"מ	35422	יאיר קורנברג	יועץ תשתיות	מהנדס
irad@dgsh.co	03-7554433	03-7554444	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש הנדסה	12244	עירד שרייבר	יועץ תחבורה	מהנדס



תחנת מס' 36
101-0089813



תחנת מס' 36
101-0089813

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפוס 36

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

הקמת משרדי ראש הממשלה ומעונו בקריית הלאום, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע מ"דרך מאושרת" ו"שטח לבניין ציבורי קריית הממשלה" ל"מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי"
2. הקמת מבני משרדים בן 8 קומות מעל כניסה קובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה קובעת
3. קביעת זכויות בניה בהיקף של 50,000 מ"ר עיקרי ו 40,000 מ"ר שירות
4. שינוי בקווי בניין
5. קביעת הוראות לבינוי
6. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה ולשלבי ביצוע
7. קביעת הוראות עבור זיקת הנאה
8. קביעת דרך מאושרת לצורך רמפת כניסה למתחם הביטוח הלאומי הגובל מצפון, וכן כניסה ויציאת חירום לחלקה 170 הסמוכה
9. שינוי בגובה הבניין וקביעתו עד לגובה מותר של 840 מ' מעל פני הים



תכנון זמין
דפוס 36



תכנון זמין
דפוס 36

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	33.15
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	35,000	+15,000	50,000		



דברי תיק
101-0089813

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5 - 2
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	1



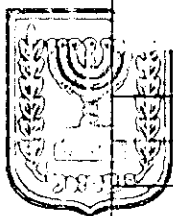
דברי תיק
101-0089813

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	1
זיקת הנאה	דרך מאושרת	4 - 2
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,889.1	14.75
מבני ציבור	28,265.29	85.25
סה"כ	33,154.39	100



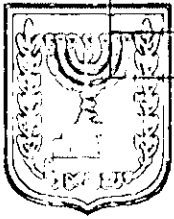
דברי תיק
101-0089813

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	418.65	1.26
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	32,735.74	98.74
סה"כ	33,154.39	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
4,470.46	דרך / מסילה לביטול
1,164.89	זיקת הנאה



משרד האוצר
מחלקת הכנסות



משרד האוצר
מחלקת הכנסות



משרד האוצר
מחלקת הכנסות

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p> <p>א. בנייני ציבור לשימוש קריית הממשלה. ב. משרד ראש הממשלה ומעונו. ג. הקמת אנטנות ומתקני תקשורת, בקומה הטכנית.</p>	<p>4.1.1</p>
<p>4.1.2 הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי היינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 2. מפלסי 0.00=808 מ' מעל פני הים. 3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 4. תותר הבלטת אנטנות ומתקני תקשורת מעל לגובה הקבוע בתכנית זו מבלי שהדבר יחשב סטייה ניכרת. 5. תותר בניית עמדת בידוק בקו בניין 0 בכניסות/יציאות למתחם.</p>	<p>4.1.2</p>
<p>דרכים</p> <p>ב</p> <p>1. דרך לביטול: הרצועה המסומנת כ"דרך לביטול" בתשריט מיועדת לביטול דרך מאושרת. 2. עומק המדרכה המיצרנית לתחום התכנית יהיה מינימום 2.50 מ'. 3. כניסת ויציאת חירום אל ומחלקה 170 בגוש 30156 (הגובלת מצפון) אשר מסומנת בנספח התנועה ואשר רוחבה לא יפחת מ-4 מטר (וגובה עד לגובה הקירוי שמעל מפלס הכביש הפנימי בתחום התכנית), תשמש לכניסת ויציאת רכב חירום מסוג: אמבולנס, רכב משטרה ורכב כיבוי אש בלבד. תתאפשר תנועה של רכב חירום כאמור, בשעת חירום בלבד, אל חלקה 170 וממנה וזאת על גבי הדרך העילית המקורה המובילה אל "כניסת רכב ראשית" (הממוקמת בפניה הצפון-מזרחית של תחום התכנית). כל פתיחת השער של כניסת החירום וכל תנועה של רכב חירום כאמור תהיה כפופה, בכל מקרה, לתאום ולאישור מראש של משרד ראש הממשלה. הועדה המקומית תהיה רשאית לערוך שינויים קלים במיקום החיבור, זאת בכפוף למתן זכות שימוע לבעלי חלקה 170 ולמשרד ראש הממשלה. בהיתר הבניה שיוצע לביצוע הכביש או הגדר, הגובלים בחלקה 170, יסומן פתח לכניסה ויציאה כאמור לחלקה 170. העבודה תבוצע בתיאום עם בעלי הזכויות בחלקה 170. כל שינוי של הוראות תכנית זו בנוגע לדרך החירום אל ומחלקה 170 יהיה כפוף למתן זכות שימוע לבעלי חלקה 170</p>	<p>ב</p>
<p>חניה</p> <p>ג</p> <p>1. מספר מקומות החניה לא יעלה על 200 מקומות חניה בתחום התכנית. ניתן יהיה להוסיף מקומות חניה תפעוליים, בהיקף שאינו עולה על 40 מקומות חניה, עפ"י דרישות משרד הביטחון, בתיאום עם מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בניה. 2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. 3. תכסית חניון תת קרקעי עד 80%. 4. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח הבינוי, וזאת בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>	<p>ג</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
	<p>5. מיקום הכניסה והיציאה לחניה כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה הינו מחייב.</p> <p>6. קירוי הכניסות/יציאות למתחם יקבעו בתיאום עם משרד הביטחון.</p> <p>7. תותר תוספת של כניסות/יציאות חירום לרכב עפ"י דרישות משרד הביטחון.</p> <p>8. תותר חניה עילית מקורה.</p> <p>9. תותר בניית עמדת בידוק בקו בניין 0 בכניסות/יציאות לחניונים.</p>
ד	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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>
ה	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח, בה יתוארו הסדרי הניקוז, החניה, שער, גדרות, דירוג קירות (באם ידרש), מיקום מתקני תברואה, פילרים, צובר/מכלי גז, חדרי אשפה וכיו"ב.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. קולטים לדודי שמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני עבור מיקום הקולטים והדודים יהיה טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח לטובת הרחבת המדרכה הקיימת בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
ט	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
י	<p>בניה ירוקה</p> <p>בניה ירוקה</p> <p>1. תכניות הבינוי והיתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו עקרונות מנחים וטכנולוגיות בניה ירוקה, תוך התייחסות לנושאים כגון: שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור והפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים ואנרגיה, ניצול מי נגר, יגגות ירוקים" וכו', והכל ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. יגגות המבנים יקבעו כגגות ירוקים. הנחיות הפיתוח יינתנו במסגרת היתר הבניה.</p>



משרד התכנון והבנייה
מס' תכנית 35



משרד התכנון והבנייה
מס' תכנית 35



משרד התכנון והבנייה
מס' תכנית 35

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. קירווי הכניסות/יציאות למתחם יקבעו בתיאום עם משרד הביטחון. 2. הדרך המאושרת בתחום תא שטח מס. 5, תשמש כרמפת כניסה למתחם הביטוח הלאומי הגובלת מצפון. 3. כניסת ויציאת החרום מחלקה 170 בגוש 30156 הנזכרת בסעיף 4.1.2 ב לעיל, תשמש לכניסת ויציאת רכב חירום בלבד בהגבלות ובתנאים כמפורט בסעיף 4.1.2 ב לעיל.</p>
ב	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>



תמונת זמין
מונה הדפסה 36



תמונת זמין
מונה הדפסה 36



תמונת זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ	מרחק			מרחק	מרחק			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							אחורי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
ד"ר מאושרת	5	418.65	418.65	418.65	7000	21000	90000	100	(2) 820	(4) 8	(6)	0	0	0	
מבנים ומסודות ציבור למינהל ציבורי	1	32735.74	19000	43000	7000	21000	90000	275	(3) 840	(5) 2	(6)	(6)	(6)	(6)	

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

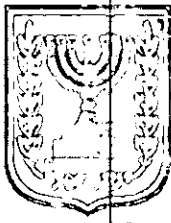
הערה ברמת הטבלה:
 1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

- הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
- לטובת קירוי רמפת הגישה.
 - מעל פני הים
 - גובה קירוי הרמפה יקבע בשלב היתר בניה.
 - מעל פני הים.
 - כולל קומת מתקנים טכניים על הגג.
 - באישור מהנדס העיר יותר תוספת קומות מרתף נוספות.
 - עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	ביוב וניקוז
	<p>1. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.</p> <p>2. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>3. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשתות העירוניות, יהיו בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין.</p> <p>היזם יגיש תכנית לחיבור מערכות הביוב והניקוז לרשתות העירוניות למדור רשת פרטית, כתנאי למתן היתר בניה לביצוע הפרויקט.</p> <p>4. במידה ויהיה צורך בהעתקת קו ביוב ו/או ניקוז קיימים כתוצאה מהשינויים שעתידיים להתבצע במסגרת תכנית הבניה, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יישא בכל באחריות הכספית לכך, כולל הכנת תכנית העתקה לקווים הני"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה.</p> <p>5. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יישא בעלויות בניית הקירות התומכים ודרכי השירות לקווי הביוב במידה ואלו יידרשו במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>6. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבניה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית.</p> <p>7. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>1. בשטח המגרש יותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשריים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבים וחדירים.</p>
6.3	סטיה ניכרת
	<p>הגובה הסופי של הבניינים כפי שנקבע במסמכי התכנית הנו מחייב. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי לכל היתר בניה:</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תנאי לכל היתר בניה, למעט היתר חפירה, יהא תיאום ואישור חזיתות המבנה, כולל עיצוב הגדר הפונה אל הרחוב, מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</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 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 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.</p>

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ה. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין 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.</p> <p>ו. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ז. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>ח. עמידה בהוראות "חלוקה ורישום" לפי העניין.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה ראשון:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הסדרה של רצועת מדרכה ראויה למעבר הציבור בדופן הדרומית והמזרחית של התכנית (שדרות יצחק רבין ושדרות הנשיא השישי) וזאת בתיאום עם תכנית אב לתחבורה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא נטיעת עצים בוגרים לאורך הרחובות המצרניים לתכנית, וזאת בתיאום עם מחלקת שפ"ע ותכנית אב לתחבורה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר בעירייה, וזאת בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.</p> <p>ד. בשל חשיבות המתחם, היתרי הבנייה יתייחסו, בין השאר, למראה הכולל של המבנה וליחס של הבינוי המוצע בהיתר לתכנית בכללותה.</p> <p>ה. רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור.</p> <p>ו. רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים לזיקת הנאה.</p> <p>3. יותר פיצול הוצאת היתר בניה עבור רמפת הכניסה למתחם הביטוח הלאומי. אישור ההיתר ניתן שיעשה במסגרת ההיתר למבנה הביטוח הלאומי ללא קשר למשרדי ומעון רוה"מ.</p> <p>4. תנאי לכל היתר בניה במתחם יהא בדיקת ואישור תכנית הניקוז ע"י הגורם המוסמך בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי להיתר שיוגש לביצוע הכביש ו/או הגדר הגובל בחלקה 170 יהיה קיום תנאי סעיף 4.1.2 ב 3 לעיל.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח מס 1	<p>1. נטיעת עצים בוגרים לאורך הרחובות המיצרניים לשטח התכנית בתיאום עם מח"ש שפ"ע.</p> <p>2. הסדרת רצועת מדרכה ראויה למעבר הציבור בדופן הדרומית והמזרחית של התכנית ! שדי רבין ושדי הנשיא השישי.</p>



7.2 מימוש התכנית

תוך 20 שנים.



מס' תכנית: 101-0089813



מס' תכנית: 101-0089813



מס' תכנית: 101-0089813

8. חתימות

	שם: מדינת ישראל, משרד האוצר החשב ה מדינת ישראל, משרד האוצר החשב ה	סוג: משרד האוצר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל, משרד האוצר החשב הכללי	חתימה:	

	שם: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

	שם: עירית ירושלים 500230008	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

	שם: אלי דיגא	סוג: עורך ראשי	תאריך: 16.02.17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

	שם: ליאת איינהורן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 20.02.17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36