

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0920546

מבנה למשרדי ממשלה - גבעת רם, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

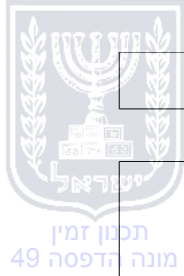
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/05/2023

לאשר את התוכנית

16/05/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית להקמת מבנה בן 24 קומות למוסדות ציבור ומנהל ציבורי. התוכנית כוללת שימושים מסחריים בקומת הקרקע, מעליה 3 קומות מסד עבור משרדי ממשל ושימושים תומכים ומעליהן מגדל הכולל 20 קומות נוספות למשרדים.

התוכנית ממשיכה את העצמת אזור גבעת רם וקריית הממשלה.

בשטח התוכנית קיימת תחנת דלק פעילה, וכן קיים חניון רכבים פעיל המוכר כיום כחניון מס' 32 המשמש את משרד רוה"מ, התוכנית אינה משיבה מקומות חנייה כנגד החניון המבוטל. התכנית מציעה את ביטולה של תחנת הדלק והמתקנים הנלווים.

כניסת הרכבים למבנה המתוכנן תהיה מכיוון שדרות המוזיאונים.

כניסות הולכי רגל מכיוון שדרות רופין, מכיוון שדרות המוזיאונים ומכיוון הכיכר המוצעת במסגרת תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה למשרדי ממשלה - גבעת רם, ירושלים	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
101-0920546	מספר התכנית		
3.822 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 218965

קואורדינאטה Y 631876

1.5.2 תיאור מקום בצומת שדרות המוזיאונים ושדרות רופין**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
	1	דרך רופין	ירושלים

שכונה גבעת רם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30540	מוסדר	חלק	12	

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

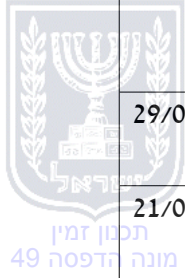
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2002		3907	5107	תכנית זו מחליפה תכנית 4622 בתחומה	החלפה	4622
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 10 29/12/2022	ברני גטניו	22/11/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי : מחייב לעניין גובה המבנה ומספר הקומות הכולל, קווי בניין ומיקום הכניסה לחניון.	10: 37 21/12/2022	ארי כהן	20/12/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספחה תנועה	10: 27 27/10/2022	משה אלבוחר	25/10/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מים וביוב	12: 10 29/12/2022	אברהם בלאו	02/10/2022	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	סקר קרקע היסטורי	13: 40 02/10/2022	ברק כץ	02/10/2022	13		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח : סקר עצים בוגרים - תשריט	12: 49 29/12/2022	נועם ביבי	11/05/2022	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח : סקר עצים בוגרים	12: 09 29/12/2022	נועם ביבי	11/05/2022	13		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, מדינת ישראל מדינת ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870		amaaliaa@ mmi.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מרחב ירושלים - עמליה אברמוביץ, כתובת: בנין שערי העיר קומה 6.

1.8.2 יזם

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	ארי כהן	39839	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים)	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		mic- arc@mic- arc.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	142972	משה אלבוחר שירותי הנדסה	ירושלים	האומן	24	02-6795581		office@alboc her-eng.co.il
אגרונום	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16	052-8490001		noam@ptilat- hamidbar.co.i l
מהנדס	יועץ תשתיות	אברהם בלאו	33941	אברהם בלאו מהנדסים בע"מ	ירושלים	העירית	7	02-6769284		amit@blau- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטמפ מערכות גאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		office@data map.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	ברק כץ	;	אתו - אדריכלות תכון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637		barak@erhos- group.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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 מסגרת תכנונית להקמת מבנה בגובה 24 קומות למשרדי ממשלה כתוכנית משלימה לתוכניות גובלות שנועדו להעצים את הבנייה והשימושים באזור גבעת רם וקריית הממשלה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע הבאים: מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
2. קביעת מגרש להקמת מבנה למשרדי ממשלה חדש בן 24 קומות.
3. קביעת קווי בנין במגרש המיועד לבניה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת הוראות בדבר זיקות הנאה.
6. קביעת הוראות להריסה
7. קביעת הוראות לזיקת מעבר לרכב
8. קביעת הוראות לחזית מסחרית
9. קביעת תנאים למתן היתר איכלוס
10. קביעת הוראות הפקעה.
11. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	3, 2
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	3
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מוצעת	4
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3, 2
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פתוח ודרך פרטית ו/או חניה	3,821	100
סה"כ	3,821	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	28	0.73
מבנים ומוסדות ציבור	3,173.74	83.05
שטח ציבורי פתוח	619.97	16.22
סה"כ	3,821.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

- א. משרדים למיניהם לרבות משרדי ממשלה
- ב. מסחר בקומת הקרקע וכן בקומת גלריה לרבות בתי אוכל, מרפאות, גלריות, בנקים, משרדים, סוכנויות ושירותים אישיים וכיוצא באלה.
- ג. שימושי תרבות, ספריות וכד'.
- ד. אודיטוריום
- ה. שימושים תומכים כגון הסעדה, חדרי כושר, מרכז תקשורת, גני ילדים ופעוטונים, מתקן אנרגיה ו.לא יותר שימוש בשטחי המסחר לאולמות אירועים/שמחות.
- ז. מתחת למפלס הקרקע:
1. חנייה תת-קרקעית
 2. חדרי טכניים, חדרי שנאים וחדרי בקרה
 3. חצרות משק
 4. מתקני אצירת אשפה
 5. תשתיות
 6. מעברים
 7. כל שטח שירות שאינו פוגע ביעוד ותפקוד מבני הציבור למנהל הממשלתי

4.1.2**הוראות****א****בינוי ו/או פיתוח**

1. קווי הבינוי המופיעים בנספח הבינוי ובתשריט הינם מחייבים ומסומנים כדלהלן:
 - א. קו בניין עילי (מגדל): מסומן בקו ושתי נקודות בצבע תכלת.
 - ב. קו בניין עילי (מסד): מסומן בקו ושתי נקודות בצבע אדום.
 - ג. קו בניין תת-קרקעי: שני קווים ונקודה בצבע אדום.
2. מפלסי הגגות לא יחרגו מהמפורט בטבלת הזכויות ומהמפורט בנספח הבינוי של בתוכנית זו.
3. מפלס הרחוב ופיתוח:

 - א. תתאפשר כניסה ויציאה של הולכי רגל מהחזיות הפונות לדרך רופין, שדרות המוזיאונים ורחוב אליעזר קפלן.
 - ב. במפלס רחוב רופין יחויבו שטחי מסחר המופנים כלפי הרחוב. כמו כן, יובטח כי לכל יחידת מסחר תהיה כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי.
 - ג. בתחום הפנוי מבינוי ושמסומן כזיקת מעבר להולכי רגל, תתאפשר, ככל הניתן, תנועה נגישה ברמפות ושיפועי הליכה בשיפוע עד 8%.
 - ד. זיקת מעבר להולכי רגל תפותח באופן רציף ככל הניתן וללא גידור שאינו למטרת רמפות ושיפועי הליכה.
 - ה. תותר הקמת חניון תת"ק באופן שיאפשר נטיעת עצים או הצללה אחרת בתחום הפנוי מבינוי מעל הקרקע, בהיקף שלא יפחת מ 40% משטח זה.
 - ו. מפרט בינוי גג החניון יבטיח יכולת אחיזת מים ויעמוד בתקנים לגגות מעכבי נגר.
 - ז. תותר הצבת כיסאות ושולחנות אכילה עבור שימושי המסחר שבמפלס הרחוב, ובתנאי שהם ניידיים לחלוטין ואינם נשארים לאחר סגירת בית העסק. תחום השימוש לצרכים אלה לא יעלה על

מבנים ומוסדות ציבור

4.1

רוחב של 4 מטר מחזית הבניין, ויקבע בהנחיות מיוחדות על ידי העירייה בעת מתן רישוי עסק.
 ח. בתחום הפנוי מבינוי, מלבד השימושים המותרים לעיל לא תותר כל בניה, לרבות מבני קירו קלים לשטחי הישיבה המסחריים, פרט לפרגולות הצללה שאינן לצרכים מסחריים אלא כחלק מהפיתוח הנופי.

4. אשפה :

- א. אצירה ופינוי אשפה יתבצע באמצעות דחסניות.
- ב. תתאפשר התקנת מערכת פניאומטית לפינוי אשפה.
- ג. בכל קומת יותר חדר אשפה הכולל שוט.
- ד. תובטח הפרדה בין פסולת יבשה לפסולת אורגנית.
- ה. תתאפשר הצבת מתקן לאיסוף פסולת אלקטרונית.

5. כיבוי אש :

- א. תותר הקמת מאגר מים תת קרקעי לצרכי כיבוי אש.
- ב. שטח המאגר לא יבוא במניין השטחים.
- ג. מיקום סופי של רחבות כיבוי, פתחי אוורור מרתפים וכיוצא באלה יקבע לעת מתן היתר בניה.

6. סטיו/קולונדה

- א. תותר הקמת סטיו לאורך דרך רופין, שדרות המוזיאונים ורחוב אליעזר קפלן.
- ב. תנאים להקמת הסטיו, מיקומו ורוחבו יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.
- ג. ככל ויוקם סטיו, רוחבו לא יעלה על 3 מ', והוא יפותח כהמשך רציף למדרכה ויהווה מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.
- ד. שטח הסטיו יירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.
- ה. שטח הסטיו לא יובא במניין השטחים המותרים לבניה לפי טבלה 5.
- ו. תותר סגירת חורף והעמדת ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר בהתאם להנחיות מח' רישוי עסקים בעיריית ירושלים.
- ז. פתרונות הצללה משולבים בסטיו, במידה ויוקמו, יהיו בעלי שפה עיצובית אחידה.

7. חניה

תשתיות להטענת רכב חשמלי :

יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל החניות במבנה.

תכנון מערכות החשמל בבניין ייקחו בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת

עמדות טעינת רכבים חשמליים

לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל

ותקנותיו ועל פי כל דין.

התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות

החשמל הראשיים ובלוחות

חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאיות

מכל סוג שהוא.

תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי כל מקומות החניה.

8. פיתוח המרחב בין הרחוב למבנה יהיה פתוח וללא מדרגות ככל הניתן.



4.1

מבנים ומוסדות ציבור

9. מפלסי החניון ושטחי השירות האחרים המוצעים בתת הקרקע לא יבלטו מעל פני הקרקע.
10. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד, אלא כמבנה טמון בקרקע ו/ או משולב בתוך המבנה בלבד.

ב

עיצוב אדריכלי

1. חזיתות:

- א. יותר שימוש באבן טבעית ובסוגי אבנים נוספות ואופני סיתות שונים. השימוש באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- ב. יותר שילוב של אבן עם חומרים אחרים כגון: בטון גלוי אדריכלי, זכוכית, מתכת, עץ בתאום עם מהנדס העיר.
- ג. יותר שילוב פאנלים סולריים בחזיתות המבנה בתיאום עם מהנדס העיר.
- ד. יותר שילוב זכוכית רפלקטיבית במעטפת הבנין ובלבד שתהא מסננת קרינה ושתספק בידוד טרמי ואקוסטי.
- ה. לא יותר שימוש בטיח בחזיתות הבנין.
- ו. בחזית הבניין הפונה לשדרות המוזיאונים יותקן פתרון הצללה קבוע.
- ז. יש להסתיר ככל שניתן מתקנים טכניים. מיקום מערכות טכניות ומיזוג אויר יופיעו בהיתר הבניה. לא תותר התקנת מזגנים על מרפסות או חזיתות המבנה ללא מסתור באופן גלוי המהווה מטרד אסתטי ואקוסטי.
- ח. לא תותר התקנת צנרת מכל סוג בצורה גלויה.
- ט. יותרו מרפסות קונזוליות עבור המגדל, החל מקומה מס' 6, מעבר לקו הבניין העילי.

2. עיצוב ראש המגדל

- א. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. התכנון יכולול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.
- ב. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלבם בעיצובו הכללי של המבנה.
- ג. לטובת הסתרת המערכות הטכניות יתאפשר גובה של עד 12 מ' מהתחנה האחרונה של המעלית.
- ד. יתאפשרו עוד 3 מטרים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצוב הכולל של המבנה.
- ה. מעטפת המבנה תעלה עד לגובה המסתיר את כל המערכות הטכניות על הגג בגובהם המלא.
- ו. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט להתרחב למעלה.

3. גגות:

- א. מעל גובה בנייה מירבי המפורט בטבלה 5 תותר הקמת מעקה תקני וקיר מסתור למערכות, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד ועד גובה תקרה מירבי נטו 4.0 מ' מעל פני הגג.
- ב. אופן הסתרת המתקנים יבוצע בהתאם להנחיות ואישור משרד מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. 40% מסך שטח הגגות יתוכנן כגג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי").
- ד. יותר להוסיף סככה בגובה של 3.5 מ' לצורך התקנת לוחות סולאריים (PV) או קולטי שמש

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>(תרמו סולאריים) בהתקנה רציפה וכמעט אופקית מעל מערכות טכניות, אשר יסייעו בקירורן וישולבו בעיצוב הבניין. השטח שמתחת לסככה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.</p> <p>ה. מעל קומות המסד תתוכנן מרפסת הכוללת גג ירוק מגונן וכן אמצעים מעכבי נגר. גימור הגג אשר המהווה תחום נצפה, התחומים שאינם מגוננים, יהיו מרוצפים ולא יכללו כל חומר שעלול להוות מפגע נופי כלשהו.</p> <p>ו. תכנון הגגות יוצג לאדריכל העיר לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ז. מפרט בינוי הגגות יבטיח יכולת אחיזת מים שתעמוד בתקנים לגגות מעכבי נגר.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. לעת היתר בניה תותר גמישות בהיקף של עד 10% מהיקף השטח הכולל לזיקת ההנאה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	ג
<p>בניה ירוקה</p> <p>הבניין יתוכנן בהתאם לתקן 5281 שלושה כוכבים לפחות.</p>	ד



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>שימושים</p> <p>1. גינון ופיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט רחוב ותאורה.</p> <p>2. מדרגות ורמפות.</p> <p>3. מעברים ושבילי הליכה להולכי רגל.</p> <p>4. אמצעים לניהול מי נגר.</p> <p>5. קירות תמך, גדרות, יסודות ואמצעים לביסוס הקרקע.</p> <p>6. מצללות ופינות ישיבה ואתנחתא.</p> <p>7. מעבר לתשתיות תת קרקעיות</p> <p>8. מתקני מחזור.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תא שטח מס' 3 ישמש כחיץ בין מגרש התעסוקה והמגרש הגובל, יתפקד כשטח חלחול וישמש לתנועת הולכי רגל בין שדרות המוזיאונים ורחוב רופין.</p> <p>2. פיתוח והנגשת תא שטח מס' 3 תקבע לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. בתא שטח מס' 2 נקבעו עצים לשימור, כל גישה לבניין תתייחס למיקום עצי הרחוב הקיימים.</p> <p>4. תחום החניונים מתוכנן במספר מפלסים בתת-הקרקע על-פי המפורט בטבלה 5 לתוכנית זו, אולם ניתן יהיה להוסיף שטח ו/או קומה בחלקות/ תאי שטח תלת ממדיות עבור בניית חניונים לפי תקן מבלי שהדבר יחשב כסתירה לתוכנית זו.</p> <p>5. לא תותר כל חנייה בתחומי השצי"פ.</p> <p>6. תותר הקמה והצבה של ריהוט רחוב, תאורה ופינות ישיבה.</p>	



דרך מוצעת	4.3
<p>שימושים</p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p>	4.3.2

דרך מוצעת	4.3
הוראות פיתוח השטח המסומן כדרך מוצעת בצבע אדום הינו הרחבת דרך קיימת	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	4	24	107 (1)	63	977	40175	9150		6015	24305	3174	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור
									700				700		מסחר	מבנים ומוסדות ציבור



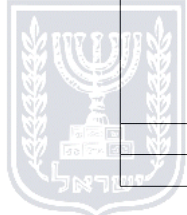
תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	705 (2)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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

הוראות טבלה 5:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- ב. קווי בניין המופיעים בטבלה מתייחסים לקווי הבניין הכלליים. קווי הבניין העליונים והתחתונים הינם כפי שמופיע בתשריט.
- ג. גובה קומה טיפוסית 4 מטר. תותר קומה אחת בגובה 6 מטר לטובת מערכות.
- ד. אחוזי התכסית המפורטים הינם התכסית העילית המקסימלית המותרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 8 מ' עבור מתקנים טכניים על הגג.
- (2) כמופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בנייה יכלול התייחסות להיבטים של ניהול מי נגר, פתרונות חלחול וניקוז וכן פליטות של מערכות מתוך המבנה, והיבטים נוספים של בניה מקיימת.
3. תנאי למתן היתר יהיה אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, לרבות חוות דעת בנושא השפעת המבנה על משטר הרוחות והשפעתן על המרחב הציבורי, והטמעת האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה בהיתר הבניה על פי דרישותיה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף התברואה לעניין מיקום דחסניות האשפה, שימוקמו במפלס הכניסה או בקומת מרתף עליונה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה לאיכות הסביבה בעירייה. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. בכל מקרה, לא תהיה פליטת מזהמים לכיוון אזורי שהיית אדם במרחבים הציבוריים.
6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל מעל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.
7. תנאים להיתר בניה יהיה אישור רשום המים בכל הנוגע למי תהום ומשמרת מים. השבת מי תהום שישאבו במהלך הבניה במסגרת השפלת מי תהום, תהיה בהתאם לסעיף 27 להוראות תמ"א 4/ב/34.
8. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
9. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הביטחון ומשרד ראש הממשלה.
10. תנאי להיתר תאום התכנון עם אדריכל העיר או מי מטעמו. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 1:100 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר בהתאם לסעיף עיצוב אדריכלי (4.1 א)
11. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה השלמת חקירת גז קרקע, ביצוע דיגום וביצוע הקידוחים והאנליזות בפועל בהתאם לתוכנית הדיגום שהוגשה ואושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום חקירת הקרקע וקבלת אישור NFA יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

6.2**דרכים וחניות**

1. תקן חנייה, תנועה וחניונים:
 - א. החניה תהא על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 - ב. החניון יכלול חניית אופניים מרוכזת בקומת החניה העליונה והנגשת רוכבי האופניים לרחוב בקומת החניה העליונה. לעת היתר בניה תיבחן האפשרות להוספת מקומות חניה לאופניים מעבר לתקן.
 - ג. לא תותר הצמדה של מקומות החניה לשטחים סחירים.
 - ד. תבוצע התקנת תשתית לטעינה חשמלית של רכבים ואופניים בתחום החניונים התת קרקעיים.
 - ה. במשך תקופת הבניה יותרו הסדרי תנועה וחניה זמניים, בתאום עם עיריית ירושלים.
 - ו. לא תתאפשר גישה ישירה לחניונים מדרך רופין.



<p>6.2</p> <p>2. פריקה, טעינה וניהול תנועה : א. תותר הקצאת חצרות משק לפריקה וטעינה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>3. חניית רכב : א. לא תותר חניית רכב מכל סוג שהוא בתחום התוכנית על פני הקרקע. ב. לא תותר הצמדה של מקומות החניה לשטחים סחירים. ג. שטח החניון ינוהל כחניון ציבורי. ד. יותר שימוש במכפילי חניה תיקניים בהתאם לתקן ישראלי בלבד. ה. נספח התנועה מחייב בכל הנוגע לכניסה ויציאה מהחניון. ו. לא תתאפשר גישה ישירה לחניונים מדרך רופין.</p> <p>4. חניית אופניים : א. תיקבע חניית אופניים מרוכזת בקומת החניה העליונה. ב. חניה למשתמשי הבניין הקבועים-חנייה לטווח ארוך (עובדים וכיוב) תהיה בתוך המבנה בקומת הקרקע. ג. חניה למשתמשים מזדמנים לטווח קצר (אורחים/קונים/לקוחות וכיו"ב), תותקן גם היא בתחום המגרש או במרחב הציבורי הצמוד, באמצעות התקנת עמדות עגינה בטוחות באופן שניתן להגיע אליהן ברכיבה. מיקום העמדות יקבע לעת הוצאת היתר הבנייה. ד. לפחות מעלית אחת תרד מלובי בנייני המגורים למרתפי החניה, תהיה בממדים המאפשרים הכנסת אופניים כך ששני הגלגלים יהיו על רצפת המעלית. ה. בהתאם לאמור בסעיפים ד' ו-ה' לעיל, חניית אופניים תהיה בשטחים בנויים מעל ואו בתת הקרקע. בכל מקרה שטח חניה עילית לאופניים לא יעלה על 10% אחוז מהשטח הפנוי מבנייה. 5. תתאפשר כניסה מוטורית וחיבור תת קרקעי עתידי בתחום תכנית זו לכיוון מגרש 40 המצרני ממערב שבתחום תכנית 101-0061176, כך שיאפשר מעבר תת קרקעי עתידי בין שני מגרשים</p>	<p>דרכים וחניות</p>
<p>6.3</p> <p>1. איכות השפכים צפויה להיות סניטרית, במידה וצפויה איכות שפכים נמוכה מזו יש לתכנן מתקני קדם טיפול בשפכים באישור משרד הבריאות. 2. לשלב היתר בניה יש להכין נספח סניטרי לאשרו בתאגיד המים. 3. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז. 4. תותר תשתית סולארית בגג המבנה ובחזיתות. 5. יש לבצע העתקת קווי מים, ביוב וניקוז בהתאם לנספח התשתיות של תכנית זו.</p>	<p>תשתיות</p>
<p>6.4</p> <p>הנחיות כלליות לשמירה על עצים :</p> <p>1. בתחומי התכנית יינטעו עצים נוספים בכמות ובממדים שיידרשו על ידי פקיד היערות כפיצוי על כריתת עצים הראויים לשימור שלא ניתן לשמרם במסגרת תכנית הבינוי. תכנית הנטיעות תועבר לפקיד היערות לאישורו כתנאי לקבלת היתר בנייה.</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>

6.4

שמירה על עצים בוגרים

2. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עצים לשימור הנמצאים בקרבת שטח עבודה יגודרו במרחק של 3 מ' לפחות מגזע העץ, ולא פחות מרדיוס הצמרת. הגידור יתבצע בצד הגובל בשטחי הפיתוח.
3. עבודות חפירה להעברת תשתיות תת-קרקעיות ולפיתוח תבוצענה באופן שאינו פוגע במערכת השורשים של עצים לשימור. במידה שקיים חשש לפגיעה, תבוצענה העבודות תחת פיקוח אגרונומי לאחר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל האפשר, מלווה בהשקיה ודישון.
4. העתקת העצים תבוצע בבקרה ופיקוח אגרונום מומחה. העצים המיועדים להעתקה יועתקו בהתאם למפרט אגרונומי שיוכן ע"י האגרונום.
5. עבודות הפיתוח ילוו ע"י אגרונום מומחה אשר יפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים. באחריות האגרונום המלווה יהיה להכין מפרטים אגרונומיים לשימור עצים גובלים, ולהנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.

הנחיות מפורטות לשמירה על עצים:

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים לעקירה. הללו יעקרו על פי כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה.
4. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור תכנית שתכלול:
 - מיקום העתקת העצים שנועדו להעתקה.
 - מיקום נטיעת עצים כערך חלופי. לפי מפתח שיקבע ע"י פקיד היערות. הנטיעה תכלול מערכת מים וטיפול מלא לארבע שנים לפחות.

6.5

הריסות ופינויים

תותר הריסת הקירות שסומנו בתשריט.

6.6

הנחיות מיוחדות

1. נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים:
 - א. גובה המבנה ומספר הקומות הכולל.
 - ב. קווי בניין.
 - ג. מיקום הכניסה לחניון.
 - ד. לגבי שאר הנושאים נספח הבינוי מנחה בלבד.

2. איכות סביבה:

א. יש לבצע איטום מרתפים וחללים תת קרקעים כנגד חדירת גזי הקרקע אלא אם נתקבל פטור מהמשרד להגנת הסביבה הנסמך על ממצאי סקר הקרקע.

3. תוכנית פיתוח:

א. היתר בנייה ינתן רק לאחר שמהנדס העיר או מי מטעמו אישר תכנית פיתוח, שעיקריה מופיעים בנספח הבינוי.

ב. תכנית הפיתוח תכלול: קביעת מפלסי קרקע, פיתוח שטחים פתוחים חומרי גמר, ריהוט רחוב,

<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>6.6</p> <p>נטיעות גינן, מיצללות, חומרי בניה וכיו"ב, הכל עפ"י הנחיית מהנדס העיר.</p> <p>ג. במידה ויקבעו נטיעות עצים מעל גג המרתף העליון יהיו בתי גידול המשכיים בעומק של 1.5 מטר לכל הפחות הכולל מערכת איטום, ניקוז והגנות הנדרשות לביצוע גינן על הגג.</p> <p>ד. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופנים בכל עת ללא מגבלה ויפותח ברצף עם המדרכות שלאורכו.</p> <p>ה. תובטח זיקת הנאה פתוחה לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופנים בכל עת ללא מגבלה שתפנות ברצף עם המדרכות והפיתוח שלאורכן משלושה צידי הבניין.</p> <p>ו. לא תותר הצבת גדרות בגבול המגרש כלפי רחוב רופין וכלפי החלק הצפון מזרחי של המגרש, זאת על מנת להבטיח ממשק ישיר ונגיש בין הרחוב ובין שטחי המסחר והמסד.</p> <p>ז. השצ"פ בתא שטח מס' 3, מיועד למעבר חופשי. לא יותר לגדר את תחומו בשום אופן. תותר הנחת ריהוט רחוב וביצוע נטיעות וגינן.</p> <p>ח. בשטח התכנית יינטע עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח קרקע פנוי מבינוי עילי. ובכל מקרה, תובטח נטיעת עצים בתחום המתוכנן בשיעור של לפחות 70% מסך העצים שיעקרו במסגרת תוכנית זו.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>6.7</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח. 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את מונחה</p> <p>העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>6.8</p> <p>רישום זיקת ההנאה יהווה תנאי לאכלוס</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>6.9</p> <p>1. מניעת מטרדים סביבתיים:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המסמך יכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים לשימושים הסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.</p> <p>ב. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>6.10</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמן ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת</p>	

6.10	הפקעות ו/או רישום
את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6.11	סטיה ניכרת
<p>1. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המופעים בנספח הבינוי ובטבלה 5 להוראות תכנית זו. הינם מחייבים, וכל סטייה מאלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מירביים וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת לפי תקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי בניין י'0' לכיוון רחוב רופין הינם מחייבים וכל שינוי בהם ייחשב כסטייה ניכרת לפי תקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הצבת גדרות העולים על 40 ס"מ בגבול המגרש כלפי רחוב רופין וכלפי החלק הצפון מזרחי של המגרש תיחשב כסטייה ניכרת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6.12	מגבלות בניה לגובה
<p>מגבלות גובה בהתאם להנחיות משרד הביטחון :</p> <p>גובה המאושר לנקודה הגבוהה ביותר 900 מ' מעל פני הים ו 121 מ' מעל פני השטח. אם יידרש לחרוג מהגובה המאושר הנ"ל לצורך הקמת עגורן או מנוף יש להגיש בקשה נפרדת. אין וודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>העגורן יסומן בהתאם לתקן 5139</p> <p>בשיא גובה המבנה יותקן סימון לילה באמצעות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה, לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה ת"י 5139. במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א. כמו כן יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>שבועיים לפני הקמה התכנית תשלח הודעת הקמה לגף טרום חה"א</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	התכנית תבוצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

7 שנים מיום אישור התכנית