

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0673632

מתחם מפא"י - שינוי גובה מירבי של בנין המשרדים, רח' הנביאים, ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במרכז העיר ונתחמת בין הרחובות הנביאים, ראול ולנברג ויפו. התכנית מוגשת על-ידי היזם אפריקה ישראל מגורים בע"מ, בעל הקרקע. התכנית המאושרת החלה על המגרש הנה תכנית מס' 2592ב', הכוללת מגדל בן 24 קומות למגורים (בנין דרומי), ובנין משרדים בן 7 קומות (בנין צפוני) מעל מסחר במפלס הרחוב, ומעל קומות מרתף. התכנית מציעה לשנות את גובה הבניה המירבי של בנין המשרדים מ- +839.80 (שהינו גובה אבסולוטי מחייב בתוספת מותרת של +1.0 מ', לפי תכנית מס' 2592ב') ל- +844.80, מבלי לשנות את מס' הקומות המירבי לבנין זה שעפ"י תכנית 2592ב'. כמו כן, מוצע בתכנית לניוד 700 מ"ר שטחי שירות משטחים שמתחת למפלס הקרקע לשטחים שמעל למפלס הקרקע, עבור בנין המשרדים כאמור, מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המאושרים, שעפ"י תכנית מס' 2952ב' והיתר בניה מס' 113649 החלים בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מפא"י- שינוי גובה מירבי של בנין המשרדים, רח' הנביאים, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0673632

מספר התכנית

3.457 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א), 62 א (א) (9)

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	220693
קואורדינאטה Y	632400

### 1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר, שטח בין רחוב הנביאים מצפון, ראול ולנברג ממערב, ורחוב יפו מדרום.

### 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	ולנברג ראול		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30050	לא מוסדר	חלק	51, 63	

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2592 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2592 / ב ממשיכות לחול, ללא שינוי.	6214	3173	17/03/2011



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון הוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון הוק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 51 27/10/2019	דורון הוק	27/10/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08: 27 30/10/2019	אהוד קראוס	27/10/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה (1)		1 ג	073-7374477	073-7374475	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יונתן נתניהו 1ג, אור יהודה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה (1)		1 ג	073-7374477	073-7374475	

(1) כתובת: יונתן נתניהו 1ג, אור יהודה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה (1)		1 ג	073-7374477	073-7374475	

(1) כתובת: יונתן נתניהו 1ג, אור יהודה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון הוק		הוק אדריכלים	תל אביב- יפו	הרוגי מלכות	9	073-2223636		doron@hoek. co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס פוטוקאד בע"מ	ירושלים	(1)	9	02-5400430	02-5400433	Photocad@kr aus-eng.co.il

(1) כתובת : פארק תעשיות מדע הר חוצבים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 גובה הבניה המירבי המחייב לבנין המשרדים (הבנין הצפוני במתחם), המאושר בתכנית מס' 2592/ב, וניוד שטחי שירות עבור בנין זה, רח' הנביאים, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי גובה הבניה המירבי המחייב לבנין המשרדים המאושר בתכנית מס' 2592ב' במתחם הידוע כמתחם בית מפא"י, ללא שינוי במס' הקומות המירבי, המאושר לבנין זה.

2.2.2 העברת 700 מ"ר שטחי שירות משטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת, מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המאושרים בשטח שעפ"י תכנית מס' 2592ב' והיתר בניה מס' 113649.

2.2.3 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח פרטי פתוח	2	זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מגורים מסחר ותעסוקה	1	זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	2
		קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	2
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים מסחר ותעסוקה	2,944.44	84.90	
שטח פרטי פתוח	523.58	15.10	
סה"כ	3,468.02	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים מסחר ותעסוקה	2,944.44	84.90	
שטח פרטי פתוח	523.58	15.10	
סה"כ	3,468.02	100	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>- מגורים (כולל שימושים נלווים כגון ספא, בריכת שחיה וחניה) ו/או מלונאות ו/או משרדים בבנין הדרומי</p> <p>- משרדים/ תעסוקה בבנין הצפוני</p> <p>- מסחר</p> <p>- לשכת מידע תיירות עירונית</p> <p>- זיקות הנאה להולכי רגל ולמעבר רכב</p> <p>הכל כמאושר בתכנית מס' 2592ב', ללא שינוי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בשינוי לגובה הבניה האבסולוטי המחייב המאושר בתכנית מס' 2592ב' לבנין המשרדים שבתחום תא שטח מס' 1, יהא גובהו של בנין זה +844.80, כולל גובה חדר יציאה לגג, מסתור ציוד ומעקות, הכל כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. הגובה האבסולוטי המירבי למפלס יציאה לגג בבנין זה לא יעלה על +840.29, הכל כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. בשינוי לשטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 2592ב' ובהיתר בניה מס' 113649 החלים בשטח, יותר ניוד של 700 מ"ר שטחי שירות משטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת, מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המאושרים בשטח, הכל כמפורט בסעיף 5 להלן.</p> <p>4. מודגש בזאת כי אין השינוי בגובה הבניה המירבי, כמפורט לעיל, משנה את מס' הקומות המירבי ואת שטחי הבניה המירביים, המאושרים לבנין זה, עפ"י תכנית מס' 2592ב'.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט כמאושר בתכנית מס' 2592ב', ללא כל שינוי.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. על השטחים המסומנים בתשריט כשטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי ממשיכות לחול, ללא כל שינוי, הוראות תכנית מס' 2592ב' לגבי שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>2. על השטחים המסומנים בתשריט כשטחים עם זיקת הנאה למעבר ברכב, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי, הוראות תכנית מס' 2592ב' לגבי שטחים עם זיקת הנאה לרכב.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. ראה הוראות תכנית מס' 2592ב' לגבי תנאים למתן היתר בניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ע"י רשות הכבאות וההצלה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובהנחיית מנהל בית המודל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תכנית לצורכי רישום לתיקון שטח וגבולות ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, ורישום פרטי הת.צ.ר. כאמור, ברישומי לשכת רישום המקרקעין (הטאבו).</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>5. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח התכנית הוא הכנת דו"ח אקוסטי ובו פירוט כל האמצעים שנקטו/בוצעו בשטח למניעת מטרדי רעש מהפרוייקט על סביבתו (לרבות ממתקני התשתית בפרוייקט כמו למשל ממתקן הגנרטור), לצורך עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).</p> <p>הדו"ח יכלול פירוט של תוצאות מדידות שבוצעו בשטח, לאחר שמועד ביצוען ומיקומן תואם מראש עם המח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.</p> <p>הדו"ח יבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וייבחן ויאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים, כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא.</p> <p>6. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא הוא קבלת אישור מהמח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים, לפיו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש לרבות אמצעי השתקה שנדרשו בדו"ח האקוסטי כאמור, בוצעו בפועל בהתאם לנדרש ובאופן מלא ותקין.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>כל הוראות תכנית מס' 2592ב' סעיף 4.1.2 ט', נשארות בעינן, ללא כל שינוי, למעט סעיף 4.1.2 ט.ה. שיהיה כדלקמן: גובה בנין המשרדים לא יעבור את הגובה האבסולוטי +844.80, כולל מתקנים טכניים, וכמפורט בנספח מס' 1. כל סטייה מגובה זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2592ב', לרבות הוראות לענין שימושים, בינוי, זיקות הנאה, תנאים למתן היתר, תנאים לטופס אכלוס וכדומה, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 673632 זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.</p>



4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	<b>שימושים</b>
	פיתוח שטח הכולל ריצוף, גינון, מעבר תשתיות, מעבר הולכי רגל וכדומה, חניון ומסחר בתת הקרקע, הכל כמאושר בתכנית מס' 2592ב', ללא שינוי.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> כמאושר בתכנית מס' 2592 ב', ללא כל שינוי.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2592ב' לגבי שטח פתוח פרטי ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	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
(6)	(6)	(6)	(6)	6.5 (5)	28 (4)	(3)	80 (2)	15636 (1)			2136 (1)	13500 (1)	2944.44	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
								100 (1)				100 (1)	2944.44	1	לשכת התיירות	מגורים מסחר ותעסוקה (מלונאי)	מגורים מסחר ותעסוקה
(6)	(6)	(6)	(6)					4466 (1)	2816 (1)	150 (1)	1500 (1)	2944.44	1		מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(6)	(6)	(6)	(6)	7.5 (3)	8 (7)	(3)		4850		1050	3800 (1)	2944.44	1		תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
								42721 (1)	17669	2816 (1)	3336	18900 (1)	2944.44	1	<סך הכל>		מגורים מסחר ותעסוקה
(6)	(6)	(6)						524 (1)		524 (1)		523.58	2		מסחר	שטח פרטי פתוח	

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה למעט שטחי מרפסות, ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, הכל כמאושר בתכנית מס' 2592ב'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בתכנית מס' 2592ב'.

(2) הערך מתייחס למינימום. כמאושר בתכנית 2592ב'.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

(3) כמפורט בנספח מס' 1.

(4) וקומה טכנית נוספת וכמאושר בהיתר בניה מס' 2007/235.05.

(5) כמאושר בהיתר בניה מס' 2007/235.05.

(6) כמאושר בתכנית מס' 2592ב' וכמסומן בתשריט.

(7) כמאושר בתכנית מס' 2592ב' וכמפורט בנספח מס' 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה והפיתוח בתחום התכנית יבוצעו בהינף אחד, כולל מעברים ושטחים ציבוריים, הכל כמאושר בתכנית 2592ב'.	

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18