

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0768184

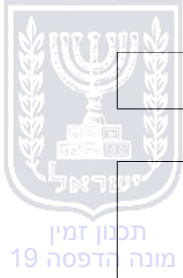
מגדל רם - רחוב חפצדי

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להוסיף, לשפר ולעדכן את אשר אושר בתכנית 101-0268268 ע"י קביעת קווי בנין ותוספת שטחים מיועדים למרפסות לקומות המשרדים בבנין. שינוי זה מיועד ליצירת רווחה לעוסקים ולשוהים בבנין כמקובל במרכזי תעסוקה עדכניים. התוספת מייצרת מרחב נשימה ואוורור חיצוני לעובדים ללא צורך בירידה ממתחם התעסוקה לקומות הקרקע והוא מקובל היום ונדרש ביותר ויותר מבני תעסוקה. במסגרת זו ולשם אותן מטרות רווחה, יותר ניווד של שטחים עיקריים עיליים אל תת הקרקע על מנת לאפשר הקמת בית כנסת, חדר כושר ומשרדי ניהול הבית וכן יותר ניווד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע. בנוסף התכנית מתירה שימוש בשטחי השירות בתת הקרקע לצורך מתן שירותים רפואיים או שירותים חינוכיים אחרים במצבי חירום, ולצורך כך תותר בנייתם כממוגנים והתקנת המערכות הדרושות.

למעט שינויים אלה, אין בתכנית שום שינוי יחסית לתכנית המאושרת אשר מכוחה הוצא היתר בניה ועבודות הבניה בעיצומן.



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 ומספר התכנית שם התכנית

מגדל רם- רחוב חפצדי מספר התכנית

101-0768184

5.491 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

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	217550
	קואורדינאטה Y	632950

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	חפצדי נחום		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30269	מוסדר	חלק	228-229	

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
101-0268268	211

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון 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
29/05/2017	6263	7514	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0268268 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0268268
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5166/ב	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			אמציה אהרנסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמציה אהרנסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לענין קווי הבנין המירביים למרפסות זיז חיצוניות	14: 59 01/09/2020	אמציה אהרנסון	01/09/2020		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 13 08/12/2020	ראבן אלסטר	12/06/2019	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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	פרטי			יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	15	02-6426652	02-6426650	yram@yram.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	15	02-6426652	02-6426650	yram@yram.co.il
פרטי			ני.בו. השקעות בנדל"ן בע"מ	ירושלים	הרב שאולזון	12	02-6519016		nebonadlan@gmail.com
פרטי			פרמיו השקעות בע"מ	רחובות	הבריגדה	28	08-9450012		fryosi@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמציה אהרנסון		אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	ירושלים	בית"ר	2	02-6734494		office@aarons-arc.com
מודד מוסמך	מודד	ראבן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.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

קביעת קו בנין מירבי ותוספת שטחים עבור מרפסות זיז, הוספת שימושים לרווחת דיירי הבנין והתרת שימוש בשטחי השירות בתת הקרקע לצורך מתן שירותים רפואיים או שירותים חיוניים אחרים במצבי חירום ובנייתם כממוגנים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

- א. קביעת קוי בנין למרפסות זיז.
- ב. קביעת שטחי בניה למרפסות זיז.
- ג. קביעת הוראות בינוי למרפסות זיז.
- ד. קביעת אפשרות לניוד שטחים עיקריים אל תת הקרקע וניוד שטחי שירות אל מעל הקרקע.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ו. הוספת שימושים לרווחת דיירי הבנין.
- ז. התרת שימוש בשטחי השירות בתת הקרקע לצורך מתן שירותים רפואיים או שירותים חיוניים אחרים במצבי חירום, ולצורך כך התרת בנייתם כממוגנים והתקנת המערכות הדרושות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	תעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1
קו בנין מתוכנית קודמת	תעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת/מוצעת	310.08	5.64
תעסוקה	5,189.57	94.36
סה"כ	5,499.65	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	310.09	5.64
תעסוקה	5,189.64	94.36
סה"כ	5,499.73	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



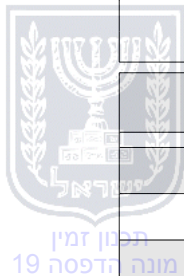
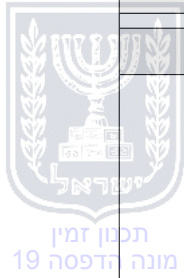
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מסחר  תעשייה קלה ומלאכה  משרדים  תעסוקה  תעשייה עתירת ידע  מכללות ומוסדות  מרפאות ומעבדות רפואיות  שימוש ציבורי לצורך משרדי הרשות המקומית  בית כנסת  מלתחות וחדר כושר  שירותים רפואיים או שירותים חינוכיים בתת הקרקע במצבי חירום בלבד</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>א. בכל הקומות שמעל לקומת הקרקע תותר תוספת מרפסות זיז בתחום קו הבנין למרפסות ובמסגרת השטחים המיועדים למרפסות.  ב. שטחים המיועדים למרפסות זיז אלה לא יוכלו לשמש לשום שימוש אחר.  ג. תיאסר סגירת מרפסות הזיז שיתווספו למבנה.  ד. יותר ניווד שטחים עיקריים שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת לה לצורך הקמת שטחים לרווחת הדיירים כגון בית כנסת, חדר כושר ומשרדים עבור ניהול הבנין וכן יותר ניווד שטחי שירות באותה היקף מתחת הכניסה הקובעת אל מעליה.  ה. יותר שימוש בשטחי שרות תת קרקעיים לשטחים ממוגנים וכן, ביצוע התאמות הנדסיות וטכניות הנדרשות.  ו. השטחים הממוגנים שייבנו בתת הקרקע מותרים לשימוש לצורך שירותים רפואיים או שירותים חינוכיים אך ורק במצבי חירום כפי שנקבע על ידי הגורם המוסמך בלבד. במצבי שגרה ישמשו שטחים אלה לחניה ו/או מחסנים ו/או מטרות שירות אחרות. שימוש בשטחים הנ"ל לצורך מתן שירותים רפואיים או שירותים חינוכיים אחרים שלא במצבי חירום ייחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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		
												1100		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
												1604		מסחר	תעסוקה
(1) 348												19562		תעסוקה	תעסוקה
												933		תעשייה קלה ומלאכה	תעסוקה
(6) 348	(5)	(5)	(5)	(5)	5	18	(4) 73	(3) 930	48261	(2) 20725	(2) 4337	(2) 23199	5189.6	<סך הכל>	תעסוקה

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) שטחי מרפסות ישמשו לשם הקמת מרפסות זיו כמפורט ולא יוכלו לשמש לשום שימוש אחר. סך שטחי מרפסות זיו 1.5% משטחים עיקריים מותרים. בנית מרפסות תתאפשר גם לשימושים שאינם תעסוקה..
- (2) יותר ניוד שטח עיקרי אל מתחת הכניסה הקובעת וניוד שטח שירות באותו היקף אל מעל הכניסה הקובעת..
- (3) 500% שטח מירבי מעל הקרקע למעט שטח ציבורי לטובת הרשות המקומית ושטח בגין כביש שירות מקורה.
- (4)  $73.00 + 848.50 = 921.50$  גובה רצפת הגג. תותר סטייה עד 1.00 מטר מגובה זה. מעל גובה זה תותר הקמת חדרי מכונית, מאגרי מים, יציאה לגג ומעקה.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) שטחי מרפסות ישמשו לשם הקמת מרפסות זיו כמפורט ולא יוכלו לשמש לשום שימוש אחר. סך שטחי מרפסות זיו 1.5% משטחים עיקריים מותרים..

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

א. עפ"י חוק העתיקות התשל"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.

6.2

### חניה

א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.  
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.  
 ג. תותר תוספת קומות לחניון ככל שהתקן עבור השימושים המוצעים בהיתר והפתרון הפיזי יחייבו זאת.

6.3

### סטיה ניכרת

א. השטחים הממוגנים שייבנו בתת הקרקע מותרים לשימוש לצורך שירותים רפואיים או שירותים חיוניים אך ורק במצבי חירום כפי שנקבע ע"י הגורם המוסמך בלבד. שימוש לצורך זה שלא במצבי חירום יחשב כסטיה ניכרת מהתכנית. במצבי שגרה ישמשו שטחים אלה לחניה ו/או מחסנים ו/או מטרות שירות אחרות.  
 ב. סטיה ממוגנים השטחים הממוגנים לעיל ומשטחם מהווה סטיה ניכרת.

6.4

### תנאים למתן היתרי בניה

א. תאום ואישור היח' הסביבתית בעיריית ירושלים לענין שימושי המרפסות.  
 ב. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המרפסות עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.  
 ג. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לענין צמצום מטרדי בניה.  
 ד. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.5

### היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	הקמת מרפסות הזיז תעשה בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יפקע אם לא תמומש בניית קומות המסד בתוך שבע שנים מיום מתן התוקף לתכנית. במידה ולא יתמלא תנאי זה, יפוג תוקף תכנית זו, ועל השטח יחול המצב הסטטוטורי המאושר בו ערב אישורה של תכנית זו.