

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0923532

מתחם הדיפו, קריית הממשלה גבעת רם, תוספת זכויות



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 :

31/10/2021

לאשר את התוכנית

01/12/2021

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

התכנית ממוקמת בגוש 30147 חלקה 245 על "מתחם הדיפון", קריית הממשלה, גבעת רם, ירושלים.

התכנית החלה במקום הינה 101-0279760 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה.

התכנית מציעה השלמת 3 קומות משרדים לגובה הבינוי המאושר, והגבהת הבינוי ב-3 מ' מעל הבינוי המאושר עד גובה אבסולוטי 843. ההגבהה מגובה אבסולוטי 840 לגובה אבסולוטי 843 מיועדת למערכות טכניות על הגג. התכנית אינה מציעה שינוי בגובה הבינוי הדרומי בתכנית.

מגישת התכנית הינה מדינת ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם הדיפו, קריית הממשלה גבעת רם, תוספת זכויות

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0923532

מספר התכנית

22.580 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

218940 קואורדינאטה X

632310 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שדי יצחק רבין, בין רח' נתנאל לורך לשדי' מנחם בגים

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
		דרך רבין	ירושלים

שכונה קיריית הממשלה, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30147	מוסדר	חלק	245	

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
101-0279760	25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
29/01/1995	1707	4279	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2855 ממשיכות לחול.	שינוי	2855
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
17/01/2000	2287	4843	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4300/ב.	החלפה	4300/ב
29/07/1999	4951	4789	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4300/ג.	התליה	4300/ג
29/03/2004	2475	5286	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 גוברות על תכנית זו אלא אם צוין אחרת.	כפיפות	8000
04/01/2017	1223	7414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0279760 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0279760

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנדי אפשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנדי אפשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 04 14/12/2020	נתן דותן	23/11/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1.1 - נספח בינוי - תכניות מחייב לענין מס' קומות מירבי, גובה מירבי וקווי בנין מירביים	12: 33 19/07/2021	רנדי אפשטיין	19/07/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 1.2 - נספח בינוי - תכניות מחייב לענין מס' קומות מירבי, גובה מירבי וקווי בנין מירביים	16: 35 12/05/2021	רנדי אפשטיין	12/04/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2 - נספח בינוי - חתכים וחזיתות מחייב לענין מס' קומות מירבי, גובה מירבי וקווי בנין מירביים	16: 37 12/05/2021	רנדי אפשטיין	12/05/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 3 - נספח תנועה	12: 33 19/07/2021	דותן ריגלר כהן	15/07/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 4.1 - מסמך סביבתי-נופי	10: 36 22/04/2021	אורלי שובל	21/04/2021	192	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 4.2 - מסמך סביבתי_נופי - נספחים למסמך סביבתי-נופי תכנית מס' 101-0279760	10: 41 22/04/2021	אורלי שובל	21/04/2021	42	1: 1	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 4.3 - מסמך סביבתי-נופי - תרשימים למסמך סביבתי-נופי תכנית מס' 101-0279760	10:43 22/04/2021	אורלי שובל	21/04/2021	17	1:1	מנחה	סביבה ונוף



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 21

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, עוזי שר		מדינת ישראל, באמצעות משרד האוצר ? החשב הכללי	ירושלים	קפלן	1	02-5317500	02-5695379	hashkal@mof.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	רנדי אפשטיין	19756	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	ירושלים	יפו	208	02-6254603		admin@kke.co.il
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363	זותן את קופרמן מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421		dotan_ku@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תעבורה תחבורה	יועץ תחבורה	דותן ריגלר כהן	12363071	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה (1)	3	04-8681114	04-8681112	dotan- r@amymeto m-ta.co.il
אינג'	יועץ סביבתי	אורלי שובל		אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה בע"מ	הרצליה	הנדיב	71	09-9587119	09-9574629	orly@eco- eng.co.il

(1) כתובת: חיפה רחוב יבנה 3 מיקוד: 3104402.ד.4579.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

תוספת קומות והגבהת הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
2. קביעת בינוי בגובה 10 קומות.
3. קביעת תכסית בינוי.
4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	25
קו בנין עילי	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	25

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה	22,580	100
סה"כ	22,580	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	22,542.92	100
סה"כ	22,542.92	100

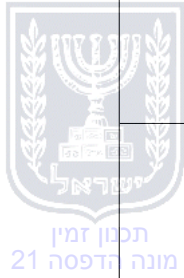
תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שטחים לתחזוקה, תפעול ואחסנה (DEPOT) לשימוש מערכת הסעת ההמונים הכוללים בין היתר: סדנאות ובתי מלאכה לתיקון ואחזקת קרונות הרכבת הקלה, מחסנים, חניה לקרונות הרכבת, שטחים טכניים לתפעול מערכת הסעת ההמונים, משרדים לשימוש מרכז הבקרה והתפעול של הרכבת הקלה.</p> <p>2. שטחים לחניה לכלי רכב פרטיים, מסחריים ותפעוליים.</p> <p>3. שטחים למסחר בקומת קרקע ובחזית רחוב לורך.</p> <p>4. משרדים, אחסנה ומתקנים טכניים וכד'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח (נספחים 1 ו-2). מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 1 ו-2 הינם מנחים בלבד, וכן מדגימים בלבד בנושא עיצוב אדריכלי, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מס' הקומות המרבי. 2. גובה הבנייה המרבי. 3. קווי הבניין המרביים. 4. קביעת אזור למשרדי הדיפון. <p>2. מספר הקומות המרבי יהיה 10 קומות מעל למפלס 0.00 ו-7 מתחת למפלס ה- 0.00 (כולל 3 קומות גלריה), כמצוין בנספחי הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. במקרה ויוצר פער זמנים בין ביצוע שלב א' לביצוע שלב ב', תנאי להיתר בניה עבור שלב א', הכולל בניית דיפון ללא משרדי ממשלה, יהיה תיאום עם מהנדס העיר לצורך פיתוח גג הדיפון כרחבה ציבורית במידת האפשר וטיפול כחזית חמישית.</p> <p>4. גג חניון הרכבות במפלס +800.0 יפותח ככיכר כניסה מגוננת למבני המשרדים, ומבנהו יאפשר נטיעת עצים (מיני 1 מ' מילוי אדמה). תתוכנן חצר מגוננת מרכזית בה יישמר רצף בין השטחים המגוננים במפלס.</p> <p>5. בחזית המערבית ובקומות מפלסי הדיפון וחניון הרכבות של המבנה תישמר רצועה של 1.5 מ' מגבול המגרש ליצירת מרכיבים עיצוביים של חזית הבניין, הכוללים: קירות תמך, ערוגות, עמודים ומרפסות מגוננות. ראה דוגמא בנספח מס' 2. חלקי המבנה ברצועה זו היורדים לקרקע, ייבנו במרחק של מינימום 0.5 מטר מגבול תא השטח.</p> <p>6. ישמר מרחק מינימלי של 12 מטר בין כל אגף של הבניין מעל ל 0.00.</p> <p>7. השימוש בגג יהיה עבור מתקנים טכניים ומערכות אלקטרו-מגנטיות בלבד.</p>



4.1	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
	<p>8. תנאי להוצאת היתר בנייה לבנייני המשרדים (שלב ב') יהיה הגשת תכנית בינוי למהנדס העיר או מי מטעמו ואישורה ע"י הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. המעטפת החיצונית של המבנים בחזיתות הגובלות בדרכים תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת ב 70% לפחות משטח החזיתות. ניתן לשלב בהן חומרי בנייה נוספים כמו זכוכית, מתכת ובטון.</p> <p>החזיתות האחרות תבנינה בזכוכית ולא במתכת ולא באבן טבעית מסותתת. הכל בתיאום עם מהנדס העיר ולא מי מטעמו.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט : קו בנין עילי</p> <p>קו בניין עילי הוא עבור בנייה מעל למפלס +800. קו הבניין העילי מחלק את התחום המותר לבנייה לשני אזורי גובה מקסימלי שונה :</p> <p>+843 בחלק הצפוני של תא השטח.</p> <p>+830 בחלקו הדרומי של תא השטח.</p>
ד	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>גובה הבינוי המרבי, כולל מתקנים טכניים ומערכות, יהיה +843 בחלק הצפוני של המגרש ו +830 בחלקו הדרומי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה בסעיף מס' 5 להלן.</p> <p>ההגבהה מגובה אבסולוטי +840 + לגובה אבסולוטי +843 מיועדת לאפשר גמישות במערכות טכניות על הגג.</p> <p>מגבלות אלה לא כוללות מתקנים כמו תורן אנטנה.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>החזית של הבניין לאורך דרך נתנאל לורך המסומנת בקו סגול בתשריט היא חזית מסחרית ויחולו עליה ההוראות הבאות :</p> <p>1. תותר הקמת גגון לחנויות בעומק של עד 2 מ' שיחדור לתחום הדרך. הגגון יבנה כקונוולה ללא עמודים, ויהיה מבנה מתכת וקירוי מחומרים קלים. אסור שימוש ברעפים, אסבסט ופח גלי.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה פתרון אחיד ומפורט של הגגון, בק"מ 1:10 באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה פתרון אחיד ומפורט בק"מ 1:10 של השילוט בקומה המסחרית</p>



4.1	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
	<p>שלאורך דרך לורך. השילוט יהיה בכל מקרה במישור חזית החנות, מעבר לקירוי, בתחום שבין העמודים עפ"י הנחיות ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לא יבוצע שילוט חיצוני בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"מ 1980.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות האזורים המיועדים לתחזוקה ותפעול של הרכבת הקלה יתפקדו כערכת עצמאית ללא קשר לשימושים האחרים במתחם.</p>
ז	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרונות גישה, חניה, שירותים ומסחר לאנשים עם מוגבלויות בסמוך לפתרונות הניתנים לכלל הציבור.</p>
ח	<p>תשתיות 1. צריכת המים לכיבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות. 2. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור חברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בניין, כולל בין היתר, בניית איגום מים מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.</p>
ט	<p>בניה ירוקה 1. המבנה יתוכנן כך שיענה לדרישות התקן ת"י 5281, חלק 3 (דרישות לבנייני משרדים). המבנה יעמוד בדרישות המוגדרות בתקן ל"בניין חדש ירוק כוכב אחד". 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת אישור שלב א' של מכון התעדה לבנייה ירוקה לשם קבלת "תו תקן ירוק" לבניין חדש כוכב אחד הכל כפי שמפורט בתקן ת"י 5281 על חלקיו הרלבנטיים. 3. היתר הבנייה יכלול התייחסות להעמדה אקלימית של המבנה והצללות חיצוניות וטיפול אקלימי בפתחי המבנה. 4. באחריות היזם להסתייע במהלך התכנון וההקמה ביעוץ מתאים אשר יכוון וינחה את התכנון על פי התקן, יהיה בקשר עם הרשויות המתאימות וילוה את הביצוע בהתאם.</p>
י	<p>ביוב 1. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה "TL" יותר גבוה ממפלס ה-0.00 שלהן, על כן שטחי בנוי שיתוכננו מתחת למפלס הכביש יחוברו לרשת הביוב דרך קווי סניקה. 2. שפכים וביוב: 1. מטבחים ומסעדות יצוידו במתקני הפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית. 2. כל הזרמים שמקורם בשטיפות וניקוי בתחום הדיפן, לרבות השפכים ממכונות השטיפה של</p>

מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	4.1
<p>הרכבות, השפכים שטיפת תושבות, והשפכים משטיפות וניקוי במסוף הטיפולים, יעברו טיפול מקדים טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה של מתחם הדיפו הוא הצגת תכנון המתקנים להפרדת שמנים ביעילות של תכולת שמן מינרלי נמוכה מ- 10 מג"ל.</p> <p>4. התכנון יכלול פתרונות לבקרה על כמות ולסילוק השמנים והמוצקים השוקעים המצטברים במפרידים לרבות נוהל טיפול במערכת כגון ניקוי וריקון השמן המצטבר במפרידים כחלק מהתחזוקה השוטפת.</p> <p>5. קווי ביוב אלטרנטיביים יונחו בדרכים קיימות, בשצ"פים קיימים ו/או מתוכננים ומעברים תת קרקעיים עם אפשרות גישה מתאימה לצורך תחזוקה נוחה.</p>	
<p>ניקוז</p> <p>1. תנאי להיתר חפירה הוא הצגת תכנית למהנדס העיר או מי מטעמו, הכוללת בין השאר פתרונות לנושא הניקוז השטחים הכוללים גם קליטה ושהייה של מי הנגר בתחום המגרש/ים.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות הניקוז של גגות ירוקים כגון הגינון במפלס הכיכר מעל הדיפו ואחרים, איסוף מי נגר עילי מגגות ואיסוף מי נגר ממערכות המיזוג.</p> <p>3. קווי ניקוז אלטרנטיביים יונחו בדרכים קיימות, בשצ"פים קיימים ו/או מתוכננים ומעברים תת קרקעיים עם אפשרות גישה מתאימה לצורך תחזוקה נוחה.</p>	יא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
									101350	6700	12400 (1)	20885	61365		משרדי ממשלה	25		מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
									59050	7000	41000 (2)	3000	8050		תחבורה	25		מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
									800	250	550				מסחר	25		מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
									19980	19980					חניון	25		מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 7	10	(4)	(3) 55	802	181180	33930	53950	23885	69415	22580	סך הכל	25	סך הכל <	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה

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:

א. מפלס כניסה הקובעת בתכנית זו הוא 800.0.

ב. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חנייה ומרחבים מוגנים.

ג. יותר לנייד זכויות בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת משטח עיקרי בשימוש משרדי ממשלה לשימוש חניון בעת הבקשה להיתר בנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור אחסנה.

(2) מתוך זה 3,200 מ"ר עבור אחסנה ו-37,800 מ"ר עבור מתקני תחבורה.

(3) התכנית מתייחסת לשטחים מעל לכניסה הקובעת, תכנית תת קרקעית 100%.

(4) גובה הבנייה המרבי (כולל מתקנים ומערכות על הגג) הוא 43 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (+843) בחלק הצפוני של תא השטח ו 30 מ' מעל מפלס כניסה הקובעת (+830) בחלקו הדרומי של תא השטח.

מגבלות אלה לא כוללות מתקנים כמו תורן אנטנה.

(5) כולל 3 קומות גלריה.

(6) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו:
 - קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קווי ביוב, ניקוז, מים וואו דרך וואו עמוד תאורה וואו קווי תאורה וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, הנמצאים בתחום התכנית.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים, החניה והתנועה המתוכננת בשטח התכנית ושלבי ביצוע לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה, ע"י מגישי הבקשה להיתר.
 - ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה המבוקשת בתכנית זו, להנחת דעת עיריית ירושלים.
5. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית היא הגשת תכנון מפורט של פיתוח כל השטחים שבתחום התכנית לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר. המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, פירוט אופן פיתוח בחלקו המערבי התכנון (שד' בגין) רהוט גן ורחוב, תאורה, ריצוף מערכות השקיה תת 4 של הפרויקט הנושק לכביש קרקעיות וכדו'.
 - ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים, מערכות השקיה, התקנת רהוט רחוב, חספוס וריבוד מחדש באספלט את הדרכים הגובלים בשטח התכנית יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה המבוקשת בתא השטח ובתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים.
6. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם חברת החשמל, בין היתר לגבי תכנון והקמת תחנות שנאים בשטח התכנית, העתקת תשתיות חשמל קיימות במידת הצורך, תיאום עבודות חפירות וכדומה.
7. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם חברת "הגיוחן" בדבר תכנון והקמת מערכות המים, הביוב והניקוז בשטח התכנית לרבות מערכות איגום מים, אמצעים להגברה \ הקטנת לחץ מים, הקמת חדרים יעודיים להתקנת מערכות וכדו', תוך התחברותן למערכות קיימות.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון ולעיצוב הבנייה והפיתוח שבתחום התכנית.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון ולעיצוב הבנייה והפיתוח שבתחום התכנית.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המח' לשירותי כבאות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מנהלת הרכבת הקלה.</p> <p>12. תנאי להיתר בנייה יהיה הטמעת מודל מפורט בבית המודל שבעיריית ירושלים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום מיקום חדרי שנאים ומיתוג בחלק הדרומי של המגרש (קרוב לתחמ"ש קרית הלאום).</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת דוח מיקרו-אקלימי לבחינת השפעת הבינוי על משטר הרוחות ועל ההצללות, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תנועה	6.2
<p>1. הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה בתכנית 101-0923532 זו. יותרו שינויים בהסדרי התנועה והכניסות למגרש באישור מהנדס העיר ורשות התמרור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המתחם עפ"י התקן ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>3. הסדרי תנועה בזמן הקמה:</p> <p>הובלת ציוד וחומרים לאתר ו/או הובלת עודפי עפר מאזור עבודות ההקמה לאתרים מחוצה לו, יתוכננו כך שתנועת רכב כבד תצומצם למינימום הנדרש בשעות העומס על צירי התנועה הרלבנטיים. כמו כן יאותרו הדרכים אשר יקטינו ככל האפשר את ההפרעות לתנועה השוטפת.</p> <p>4. מספר מקומות החנייה הנדרש לתוספת זכויות הבנייה בתכנית זו (תוספת מעבר לזכויות הבנייה המאושרות בתכנית מס' 101-0279760) ייקבע בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בניה, בהתאם לתקן חנייה מופחת עקב מעבר הרכבת הקלה בסביבה.</p> <p>5. במקרה של בנייה בשלבים בשלב א' יש לקחת בחשבון את מקומות החנייה העתידיים לכל שלבי הבנייה הסופיים.</p>	




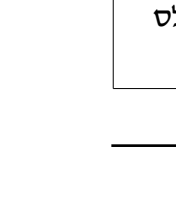


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

סביבה ונוף	6.3
<p>1. הנחיות לשיקום נופי בזמן הקמה:</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה יהיה מסמך הכולל תכניות לביצוע עבודות גימור בשטח התכנית, שנחיצותן ידועות מראש והתחייבות לביצוע עבודות תיקון בלתי צפויות עקב פגיעה שתיגרם במהלך עבודות ההקמה.</p> <p>2. המסמך יכלול מכתב התחייבות של היזם לשיקום פני הרחובות ודרכי הגישה, מחוץ לגבולות המגרש, שישמשו את הקבלן.</p> <p>2. הוראות לטיפול ושיקום נופי ועקרונות לעיצוב מראה המתחם ומתקניו:</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

	סביבה ונוף	6.3
	<p>1. כל מערכות התשתית, למעט קו מתח עליון, תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנון מפורט של פיתוח השטח בתחום התכנית על ידי המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול את השטחים המיועדים לגינון, העתקת עצים, רהוט רחוב וגן, חומרי ריצוף ופיתוח לרבות מערכות השקיה וניקוז.</p>	
	בניה ירוקה	6.4
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת התחייבות היזם למילוי הוראת חשכ"ל מס. 7.12.8 בדבר העדפת שימוש בחומרי בניה ממוחזרים והאמצעים שיינקטו על ידו לאכיפת הוראה זו.</p>	
	חשמל	6.5
	<p>1. תשתיות חשמל קיימות :</p> <p>1. בצדו המערבי של המתחם הגובל עם כביש בגין, קיימת רצועת כבלים במתח גבוה של חברת חשמל.</p> <p>2. הרצועה כוללת 23 כבלים ועוד צנרת שמורה המונחים בקרקע ברוחב כולל כ 3 מטר בתחום שולי הרמפה המסתעפת מכביש בגין ועולה לשדרות רבין .</p> <p>3. תשתיות מתוכננות :</p> <p>1. כל רשתות החשמל והתקשורת בגבולות התכנית יהיו תת קרקעיות.</p> <p>2. לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד. תותר הקמת תחנות השנאים פנימיות בלבד (בתוך מבנה).</p> <p>3. לצורך קבלת חיבורי המתח הגבוה יתוכננו חדרי מיתוג.</p> <p>4. התיאום הסופי של חדרי המיתוג ו/או חדרי השנאים עם חברת החשמל או עם מרכז האנרגיה של קרית הממשלה וקבלת אישורם יעשה בעת הכנת התכניות להיתר בניה עבור שלב א'.</p>	
	ביוב וניקוז	6.6
	<p>1. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ואו הניקוז.</p> <p>2. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p>	
	שרותי כבאות	6.7
	<p>תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המח' לשירותי כבאות בין היתר, לצורך הבטחת ביצוע המפורט להלן :</p> <p>1. בחניון יתקיימו ההוראות הבאות :</p> <p>1. חניון יצוייד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים , גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.</p> <p>2. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מטר.</p> <p>3. ייבנו תאים מפרידים עמידי אש מצוידות בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.</p> <p>2. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה במפלס 800.0 (גג מבנה הדיפון ומפלס הקרקע של משרדי קריית הממשלה) יש לקחת בחשבון סיבולת של 35 טון למנוף גבהים.</p>	



שרותי כבאות	6.7
<p>3. בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור, מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות). מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בקומות המסחר, המשרדים וכו', יקבעו עם הגשת התכנית להיתר בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבנייה.</p> <p>4. רוחבם של מהלכי המדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן 7.00.08.</p> <p>5. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי המעליות וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה.</p> <p>6. בכל שטחי המבנים וחלקיהם השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי מים (ספרינקלרים) ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצוייד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.</p> <p>7. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.</p> <p>8. תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות לבניינים מעל מפלס +800.0 המתוכננים בשלב ב' לפי הפירוט המסומן בנסח מס' 7.00.03 מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף בגיליון מס' 4.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה או חפירה ראשון ו/או לתחילת עבודות הכרוכות בביצוע התכנית יהיה הצגת נספחים הבאים:</p> <p>1. "נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלבי ההקמה" ובו יפורטו האמצעים למניעת מפגעים הצפויים בשלב ההקמה בין היתר בנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שטח ההתארגנות, - שינויים בתנועה הקשורים במישרין לשלב ההקמה, - מפגעי אבק והאמצעים למניעתם, - מפגעי רעש ורעידות מכל מקורות הרעש לרבות כתוצאה מהפעלת ציוד הבנייה והמערכות הנלוות ופרוט השיטות המוצעות להקטנת מטרדי רעש, - השפעות על הגישות למבנים, - אתרי סילוק של עודפי עפר, - מניעת זיהום קרקע, - שיקום נופי וטיפול חזותי. <p>2. "נספח ביצוע למניעת מפגעים מהפעלת הדיפון ומשרדי הממשלה" ובו יפורטו האמצעים למניעת מפגעים הצפויים מהפעלתם ותחזוקתם השוטפת ובין היתר בנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - רעש הצפוי מכל המערכות הקשורות לאזור התפעול והתחזוקה, - רעידות שמקורן בתנועת הרכבות, - שדות אלקטרומגנטיים, - מפגעי זיהום אוויר, - חומרים מסוכנים, 	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.8

- שפכים וניקוז,
- פסולת מוצקה,
- רעש הצפוי ממערכות מכניות במבנה.

2. נספחי הביצוע יוגשו לאגף איכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורם הוא תנאי להתחלת ביצוע העבודות.

3. במקרה של אי התאמה בין נספחי הביצוע לבין הוראות שנגזרו מחוות דעת סביבתית זו ונכללו תכנית, יגבר האמור בנספחי הביצוע, בכפוף לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 21 תכנון זמין מונה הדפסה

4. על כל האמצעים למניעת מפגעים ומטרדים צפויים, כפי שיפורטו בנספחי הביצוע לשלבי ההקמה וההפעלה, להיות בתחום התכנית.

5. בהתאם לתוצאות דוח מיקרו-אקלימי לבחינת השפעת הבינוי על משטר הרוחות ועל ההצללות, במידת הצורך על המגיש יהיה לדאוג למיגון מתאים.

6. מניעת זיהום קרקע בזמן הקמה:

1. אחסון, תדלוק ושימוש בדלקים ושמונים ו/או כל חומר מסוכן אחר יותר באתר ההתארגנות בלבד.

2. מכל הדלק ושמונים ימוקמו בתוך מאצרות.

3. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המכל שבתוכה.

4. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק.

5. בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף. המגוף יישאר במצב סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד.

6. שפך במאצרה יטופל תוך 24 שעות משעת גילוי ובעל ההיתר יפעל מידית לפינוי השפך, ספיגתו וניקוי המאצרה, מבלי שתהייה דליפת חומר לקרקע. מונה הדפסה 21 תכנון זמין

7. מניעת זיהום אוויר מתחבורה וממקורות נקודתיים:

1. בהעדר פתרון לאוורור טבעי לקומות התת קרקעיות של המבנה (החניון ומרכז התחזוקה והתפעול של הרכבת הקלה) יכללו הנ"ל אמצעים מתאימים לשחרור חום, עשן וגזים בשיטת אוורור מאולץ. פתח היציאה של האווריר ימוקם מעל לגג המבנה הגבוה ולא במפלס הפיתוח (מפלס 0.00).

2. אוורור המבנה ייעשה בהתאם לאמות מידה מוחמרות ומוקפדות במיוחד. פתחי הפליטה של הגזים הנפלטים מתהליכי האוורור המאולץ לרבות האמצעים הנדרשים לסינון הגזים יתוכננו על ידי מהנדס מומחה בתחום בתאום ואישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

3. מערכת הטיפול בגזי הפליטה מתא הצביעה (במידה ויוקם במתחם הדיפון) תותאם לכך שריכוז הממסים בפתח פליטת האווריר, לאחר הטיפול, לא יעלה על הריכוז המותר של 50 מ"ג/מ"ק של VOC על פי ה-TA LUFT הגרמני. מיקום פתחי האוורור של תאי הצביעה יהיו כמפורט בסעי' 5 א' לעיל. מונה הדפסה 21 תכנון זמין

4. מטבחים ומסעדות העלולים ליצור מטרדי ריח ועשן, יצוידו במערכת מנדפים ומסננים מתאימה. נקודת הפליטה תהיה דרך הגג - בגובה של לפחות 2 מ' מעל הגג, והכל בתאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

5. תנאי למותן היתר בניה הוא הצגת מיקום המתקנים למניעת זיהום אוויר ממקורות נקודתיים בתכנית המוצעת ותאום שיטות והאמצעים שינקטו.

6. תנאי לטופס 4 הוא אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין התאמת התכנון

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.8**

המפורט ליישום בפועל.

8. מניעה והפחתה של רעש ורעידות ממקורות תנועתיים ונייחים :
 כתנאי להיתר בנייה תתבצע הערכת מפלסי הרעש כתוצאה מכלל הפעילויות בתוכנית. במידה ויתגלו חריגות מקריטריון הרעש ו/או הרעידות ינקטו כל האמצעים הנדרשים לעמידה בקריטריונים.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.9**

1. אשפה

1. פסולת מוצקה תיאצר במתקני אצירה ייעודיים ובהתאמה ליעדי מחזור שיוגדרו ויפורטו בתכנית מפורטת שתאושר על ידי אגף התברואה ואגף איכות הסביבה בעירייה.
 2. תנאי למתן היתר הוא תאום עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים בדבר הפתרון לאיסוף וסילוק אשפה לרבות מיקום דחסניות באזור הדיפן.

2. מחזור

1. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מחזור בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי אגף התברואה בעיריית ירושלים.
 2. בתכנית הכוללת של מערך הטיפול בפסולת יפורטו מרכיבי הפסולת שימוחזרו ותוצג תכנית הסברתית לעובדים למינוף הנושא.

3. חומרים מסוכנים

תנאי להיתר בניית מרכז התחזוקה והתפעול הוא הצגת מיקום האחסון של חומרים מסוכנים שיעשה בהם שימוש בדיפן כגון מסירי צבע, צבעים ודלקים. תנאי למתן טופס 4 יהיה הצגת נוהלי עבודה מפורטים לטיפול בחומרים מסוכנים בשגרה ובחירום.

4. מניעת השפעה קרינה בלתי מייננת

1. כתנאי למתן היתר בנייה תתבצע הערכת קרינה ממתקני החשמל על ידי יועץ קרינה מוסמך. הערכה זו תתייחס לכל מקורות הקרינה לרבות הגנראטורים, שנאים, חדרי חשמל, חדרי מיתוג, מערכות החישמול של הרכבת או כל מתקן קורן אחר בתחום ההיתר והכל באישור המשרד להגנת איכות הסביבה לצורך קבלת "היתר הקמה והפעלה לסוג של מתקן חשמל" כנדרש. תנאי למתן היתר בנייה לדפו ו/או החניון ו/או לחדר שנאים ומיישרים של הרכבת יהיה הצגת חוות דעת של יועץ בטיחות קרינה אשר תכלול בין היתר הצגה של חישוב של עוצמת הקרינה החזויה מכל מקורות הקרינה ועמידתה בספים שנקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה והאמצעים הנדרשים לעמידה בהם במידת הצורך.
 2. הקרינה האלקטרומגנטית לא תעלה בכל אזורי העבודה והשהייה על 4 מיליגאוס ממוצע ל-24 שעות.
 3. אין לתכנן עמדת עבודה במרחק הקטן מ-1.0 מ' ממקור קרינה כולל לוחות חשמל.
 4. על היזם חובת ההוכחה בדבר עמידה בתנאי זה באמצעות הצגת חישובי קרינה בסמיכות למקורות קרינה אפשריים שייערכו על ידי יועץ קרינה מוסמך.
 5. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע מדידות קרינה או מתן התחייבות לבצע מדידות אלו תוך 3-6 חודשים מהכנסת הדפו ו/או החניון ו/או חדר שנאים+מיישרים לפעולה.

הוראות בזמן בניה

6.10

פעולות החפירה והבנייה כמו גם צמצום כל מטרדי הבנייה תעשינה בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במכרזים של עבודות הבנייה יש להתנות את ביצוע העבודות בעמידה של הקבלנים בתנאים הנדרשים על פי הנחיות אלו.

1. אתר התארגנות:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית להקמת מחנה קבלן/ אתר התארגנות. התכנית תכלול את גבולות האתר ומיקומו בתחום התכנית נשוא היתר, גידור כל האתר למעט כניסות, דרכי הגישה לאתר ומהאתר לשטחי העבודה, מיקום המבנים, המתקנים, וכל מרכיבי המחנה והציוד כולל מכלי תדלוק וכלי אצירת פסולת ופרוט הפעילויות המותרות בו. בנוסף תכלול התכנית הוראות בדבר שיקום האתר בגמר העבודות.

2. מניעת מפגעי רעש:

1. ציוד העבודה שיופעל יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט - 1979, או בדרישות התקנות שתהיינה בתוקף במועד הביצוע.
2. שעות העבודה תהיינה על פי המותר בתקנות.
3. המערכות המכניות אשר יופעלו במסגרת העבודות יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן ? 1990.

4. תנאי לביצוע עבודות בשעות הלילה, בחריגה אפשרית מהתקנות הנ"ל, יהיה מותנה בהיתר מהמשרה, קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ופרסום הודעה לציבור.
5. אספקת החשמל תהיה באמצעות חיבור ישיר לרשת החשמל. גנראטור יופעל בשעות חירום בלבד.

6. רעש פיצוצים לא יחרוג מן המותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990. לא יבוצעו פיצוצים בין השעות 16:00-14:00 וכן בין השעות 19:00 ל- 08:00 למחרת. נוהל ביצוע הפיצוצים יהיה על פי תקנות משרד העבודה ובתאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

3. מניעת מפגעי אבק:

1. הפעולות למניעת אבק יעוגנו בתכנית שתוגש לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי לקבלת היתר הבניה.
2. דרכי הגישה לאזורי עבודה, שטחי ההתארגנות ומשטחי העבודה יורטבו באופן מוגבר ובתדירות שתמנע התרוממות אבק ופיזורו בסביבה. ההרטבה תתבצע לפחות פעם ביום בכל תקופת העבודות (למעט ימים גשומים) וכל זמן שמתבצעות עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק. הרטבה במים מלוחים אסורה.

4. סדר וניקיון:

1. חל איסור לעבוד, לאחסן, להניח חומרי בנייה פסולת בניין, עפר וכלי עבודה בשטח שמוחוץ לאתר הבניה. אחסון ביניים ביחס לעבודות שתבוצענה מחוץ לגבולות האתר תהיינה אדוקים ורק בתאום עם הגורמים המוסמכים ובאישורם.
2. מפרט הגדר סביב אתר ההתארגנות יותאם למניעת זליגה של פסולת מהאתר לשטחים גובלים.
3. היתר הבנייה יכלול הגדרת מיקום לעמדות שפיכה של עודפי בטון במיקסים ושקתות מערבלים. תיאסר שפיכת בטון שלא במקומות המוגדרים.

<p align="center">בטחון ובטיחות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>בתחום המגרש הסמוך לגבול הפרויקט מדרום (בניין מרכז האנרגיה) קיים מיכל גפ"מ (גז בישול). להלן הנחיות לצמצום הסיכון לקולטים ציבוריים הסמוכים למקור הפיצוץ:</p> <p>1. עד לטווח של 62 מטר מנקודת מילוי גפ"מ, לא יותר תכנון, הקמה ושימוש של קולטים ציבוריים כהגדרתם בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה ממרץ 2014.</p> <p>2. טרם הכנסת בקשה להיתר לבנייה שמעל למפלס הקרקע לצורך מבני המשרדי הממשלה, למבני משרדי הדיפון או למסחר לדיון בוועדה המקומית או רשות הרישוי, יהיה הצגת סקמון סיכונים, שיוכן על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, והטמעה בתכנון, במידת הצורך, של סל פתרונות למיגון המשתמשים במבנה/מבנים לרבות תכנון חללים לא מאוישים בחלק ניכר מהחזית הדרומית, קביעת הוראות בין היתר לגבי כמות, מיקום הפנייה ומיגון של הפתחים, הרחקת חזית הבניין הדרומית וכדומה. הסקר וסל המיגונים יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>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 הכרוכים בהן, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>כל העצים הבוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה, מסומנים בתשריט: אסורה עקירתם או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות כפי שייקבע באגף לשיפור פני העיר לעת היתר הבנייה.</p> <p>בתחום התכנית קיימת רצועת כבלים במתח גבוה של חברת חשמל. הרצועה כוללת 23 כבלים ועוד צנרת שמורה המונחים בקרקע ברוחב כולל של כ- 3 מטר בתחום שולי הרמפה המסתעפת מכביש בגין ועולה לשד' רבין. לאורך תוואי רצועת תשתית החשמל הקיימת נטועים עצים שעלולים בעתיד לפגוע בכבלים. תנאי למתן היתר בנייה הוא תכנון פתרון נופי מתואם עם חברת חשמל באופן שלא יפגע בכבלים הקיימים. הפתרון יכול לכלול העתקת עצים קיימים ובניית מגני שורשים.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל סטייה הגדלה בהן תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
	<p align="center">6.15</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניין הדיפו: הקמת מבנה החניון התת-קרקעי, הדיפו, חניון הרכבות ומשרדי הדיפו, לרבות כל שטחי קריית הממשלה מתחת למפלס 800.0 (משרדים, אחסנה ושטחים טכניים וכד').	<p>1. הגג במפלס 800.0 יכלול גימור מלא הכולל פיתוח, גינון, ריצוף ומעקה.</p> <p>2. במסגרת השלב תוכן מערכת פירים וקונסטרוקציה המאפשרת הקמת בניין של שלב ב'.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה למימוש חלקי של זכויות הבנייה יהיה אישור מהנדס העיר כי נחלקו בחשבון כל מקומות החנייה הנדרשים לשלב הבנייה הסופי.</p>
2	בנייני קריית הממשלה: בינוי מעל מפלס 800.0	<p>1. הבניה תתחבר למערכות הקונסטרוקציה והפירים של הבניין התחתון ללא צורך בשינויים משמעותיים בבנייה הקיימת.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה ומימושו יהיה הבטחת תפעולו השוטף והתקין של מתקן הדיפו ותנועת הרכבת הקלה אליו וממנו בכל שלבי הקמת הבנין.</p>

7.2 מימוש התכנית

<p>1. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 5 שנים מיום השלמת הבינוי התת-קרקעי.</p> <p>2. במידה ותוך 5 שנים מהמועד הנקוב לעיל לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, וזכויות הבניה התקפות בתחום התכנית יהיו בהתאם למצב המאושר ערב כניסת תכנית זו לתוקף.</p> <p>3. יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת, ובמידה ויינתן היתר בניה אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.</p>
