

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0933317

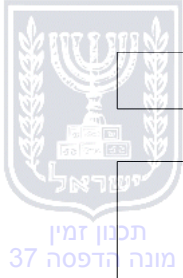
פארק גב ים העברית ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית באזור המערבי של קמפוס האוניברסיטה העברית גבעת- רם בירושלים, בין הרחובות דרך בלפור במזרח, ישעיהו ליבוביץ' במערב ומצפון המכון הגיאולוגי. בשטח התכנית מתוכננים מבנים לתעשייה עתירת ידע בהתאם לתכניות המאושרות 6394 ותכנית 101-0721050. התכנית מתווה פיתוח והתחדשות בהתאם לתכנית מתאר ירושלים 2000. התכנית משנה את ייעוד הקרקע משטח למבני ציבור מיוחד למחקר ופיתוח טכנולוגי ותעשייה עתירת ידע לשטח ביעוד תעסוקה. התכנית מגדירה שימושים לתעסוקה, מסחר, שימושי אחסנה וחניה כמו כן הוראות בינוי למגדל, תוספת זכויות הבניה, תוספת גובה וקומות למגדל עד 35 קומות מעל הכניסה הקובעת ועד 14 קומות מתחת לכניסה הקובעת והכוללת חזית פעילה מלווה רחוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פארק גב ים העברית ירושלים

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0933317

26.845 דונם

1.2 שטח התכנית

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 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	218616
	קואורדינאטה Y	631042

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת גבעת רם, האוניברסיטה העברית, בין דרך בלפור במזרח לרחוב ישעיהו ליבוביץ' במערב ומדרום המכון הגיאולוגי.

### 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	בלפור		

שכונה גבעת רם - האוניברסיטה העברית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30337	מוסדר	חלק		171

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 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 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
12/01/2017		2349	7423	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101- 0209593. הוראות תכנית 101-0209593 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0209593
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 (לרבות השינויים לה)	החלפה	62
09/05/2001		2650	4985	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6394 ממשיכות לחול.	החלפה	6394
23/08/2020		8315	9056	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0721050 ממשיכות לחול.	החלפה	101-0721050



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני אוחנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני אוחנה		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17: 11 17/02/2022	אהוד קראוס	17/02/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	15: 41 14/02/2023	דני אוחנה	14/02/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי- חתכים וחזיתות	19: 19 27/12/2022	דני אוחנה	27/12/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	12: 35 06/02/2023	ליטל פיבין	06/02/2023	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	19: 20 27/12/2022	איל קראוס	27/12/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	בה"ת	15: 22 13/12/2022	איל קראוס	13/12/2022	8	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דוח רוחות והצללות	16: 10 16/04/2023	חן שליטא	16/04/2023	22	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סביבתי	16: 11 16/04/2023	חן שליטא	16/04/2023	27	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח ניקוז	14: 56 13/12/2022	יאיר יושע	13/12/2022	1	1: 500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	חוברת ניהול מי נגר וניקוז	19: 22 27/12/2022	שמעון צוק	27/12/2022	20	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר

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	גדעון אקשטיין (1)		חברת גב ים לקרקעות בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה	7	04-6644222		gideon@gav-yam.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל מתם 1 קומה 8 פארק מתם.

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רותם רביבי- בן נאה		האוניברסיטה העברית בירושלים	ירושלים	(1)		02-5383438		Rotem@huassets.co.il

(1) כתובת: בנין שרמן הר הצופים ירושלים.

## 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	דני אוחנה	28658161	משה צור אדריכלים ובוני ערים בע	חיפה	דישראלי	54	04-8305109	04-8305105	Avivafa@mz-a.com
	יועץ נופי	ליטל פיבין	110383	תמא אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	לילינבלום	40	03-5609430		lital@temaland.com
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום 2007 בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430		photocad@kraus-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	איל קראוס		קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ	חיפה	שד הפליים	2	04-3732606		nitzanba@kcr oads.co.il
יועץ LEED	יועץ סביבתי	חן שליטא		אלפא פרוייקטים בע"מ	כפר ויתקין	הדוגית	7	077-6150383		chen@alfapr ojects.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר יושע		יושע מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	יד חרוצים ) (1	12	074-7870010		Yair@yosha. co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	שמעון צוק		צוק הדרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10 א	03-5739754		Amitay@hyd rology.co.il

(1) כתובת: נווה אילן.



משרד הסביבה והתכנון  
מונה הדפסה 37



משרד הסביבה והתכנון  
מונה הדפסה 37



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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 פארק גב ים העברית גבעת רם ירושלים תוך תכנון מיטבי לתוואי הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע משטח למבני ציבור מיוחד למחקר ופיתוח טכנולוגי ותעשייה עתירת ידע לשטח ביעוד תעסוקה.
2. קביעת תכליות ושימושים מותרים בתכנית.
3. הגדלת זכויות בניה.
4. הגדרת מספר קומות למגדל עד 35 קומות מעל הכניסה הקובעת ועד 14 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
5. הגדרת גובה מותר עד 170 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (רחוב בלפור).
6. הגדרת הוראות בדבר עיצוב ובינוי אדריכלי.
7. הגדרת תכסית הבנייה המותרת.
8. הקצאת שטחים מבונים לצורכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	301
הנחיות מיוחדות ב	תעסוקה	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	301
חזית מסחרית	תעסוקה	301

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,953.49	7.28
מבני ציבור מיוחדים למחקר ופיתוח טכנולוגי	24,892.11	92.72
סה"כ	26,845.6	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	26,845.63	100
סה"כ	26,845.63	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשייה עתירת ידע לסוגיה, תעשיית תוכנה, תעשיות רפואיות, מכוני מחקר ופיתוח, שירותי מידע ותקשורת, חוות שרתים, מעבדות, מרכזי כנסים, משרדים וכן שימושים נלווים לתעשייה עתירת ידע.</p> <p>ב. תעשייה קלה, תעשייה ומלאכה שאין בהם מטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. מסחר לסוגיו לרבות מסעדות, בתי קפה, מזנונים, קפטריות, אולמות תצוגה, אולמות כנסים / אירועים, שרותי דואר ובנק וכיו"ב.</p> <p>ד. שירותי רפואה ומרפאות.</p> <p>ה. מכוני הוראה, מתקני לימוד והשכלה.</p> <p>ו. במגדל הדרומי: אכסון מלונאי, מעונות סטודנטים.</p> <p>ז. שטחי רווחה לעובדים כגון: בתי תפילה, חדר כושר, בריכת שחייה וכיו"ב.</p> <p>ח. שטחים תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים, מלתחות לעובדים.</p> <p>ט. חניונים לרבות חניון ציבורי, תחנות לטעינת רכב חשמלי, אחסון רכבים, תחנת מוניות, מתקנים לשטיפת מכוניות, מכירה והשכרה של כלי רכב.</p> <p>י. מתקנים סולאריים / פוטו וולטאים.</p> <p>יא. שטחים מבונים לצורכי ציבור לשימוש משרדי עירייה ראשיים.</p> <p>יב. השימושים המותרים לעיל יהיו בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.5 בתכנית זו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. מפלס הכניסה הראשית יקבע מרחוב בלפור, מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה יהיה בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה, מפלס סופי יקבע בשלב הגשת תכנון מפורט.</p> <p>גובה הבניה המירבי 940.0 מ' מעל פני הים, גבהי המבנים ימדדו ביחס למפלס 756.00 מ'.</p> <p>2. תשמר חזית מסחרית / פעילה ככל הניתן בקומת הקרקע לאורך רחוב בלפור ורחוב ליבוביץ, מלבד כניסות לכלי רכב והולכי רגל, פונקציות טכניות, לובי הכניסה למבנים ומעברים ציבוריים.</p> <p>3. יותר חיבור בין המבנים בכל קומות המבנים.</p> <p>4. זכויות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 5 בתכנית זו.</p> <p>5. נספח הבינוי הינו מנחה ומחייב לעניין קווי הבנין בלבד.</p> <p>6. מסחר:</p> <p>א. יותרו שימושים מסחריים בקומות הקרקע לכיוון הרחובות בלפור וליבוביץ.</p> <p>ב. יותרו שטחים למסחר בכל קומות המבנה לרבות בקומת המרתף, בתנאי שלא יהוו מטרד ליתרת השימושים במבנה ובאישור המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>ג. בקומות המלוות בגגות מגוננים יותרו שימושים מסחריים הצמודים לגג המגוון כגון: בתי קפה, פאבים, מסעדות, מועדונים, בריכה וכיו"ב.</p> <p>7. מספר קומות:</p> <p>א. יותרו עד 35 קומות מעל מפלס הכניסה הראשית, 7 קומות מתחת למפלס הכניסה הראשית ו 7 קומות תת קרקעיות.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 49 קומות כולל קומת הכניסה והקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ובנוסף תותר קומה טכנית גבוהה/ כפולה בהתאם לדרישות טכניות.</p>

8. גובה קומות:

- א. גובה קומות הקרקע לכיוון הרחובות בלפור וליבוזיץ והקומה מעל קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ' כל אחת.
- ב. גובה המערכות הטכניות על גג המבנה יקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו בשלב הבקשה להיתר בניה. תובטח הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.

9. גגות:

- א. גגות המבנים יטופלו ויעוצבו כחזית חמישית.
- ב. בגגות המבנים ישולבו מערכות טכניות, גגות ירוקים/ שמישים מרחב שהייה, גינות ונטיעות, ריהוט, בריכות שחיה ונוי וכיו"ב.

10. מרתפים:

- א. חדרי אשפה וחדרות פריקה תפעוליים ימוקמו מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתוך קווי הבניין.
- ב. יובטח כי לא תהיה חדירה לתחום ההפקעה של תכנית הרכבת הקלה על הקרקע ובתת הקרקע בכל אלמנט אדריכלי / קונסטרוקטיבי.
- ג. יותרו מתקנים להשחיית מי נגר.

11. לשימוש רוכבי האופניים השוהים בבניין יותקנו מקלחות, מלתחות ותאי אכסון בהתאם לתקנות.

12. א. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע תכלת תחום תכלת, המצוי בקומה 5- של המגדל והיקפו כ-1,500 מ"ר, יותר שימוש למשרדי העירייה בלבד, מיקום השטח הציבורי הינו מחייב. הגיאומטריה הסופית לשטח הציבורי תקבע בהתאם לתכנון המפורט של המגדל אשר יוגש בבקשה להיתר בניה.
- ב. יותר מיקום חלופי לשטח הציבורי לעיל, בתיאום בין מגיש התכנית ומהנדס העיר תוך הצגת השינוי לוועדה המחוזית.
- ג. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 בתכנית זו.

13. זיקת הנאה:

- א. תישמר זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הולכי הרגל ובגובה קומת הקרקע בלבד ולא תחול מגבלה מתחת למפלס הולכי הרגל או מעליהם.
- ב. תחום זיקת הנאה יהיה בהתאם למסומן בתשריט מוצע ובאמצעות מעבר וורטיקלי / מעלית, באופן שישמר מעבר רציף, לעת מתן היתר בניה בשטח יקבע סופית מיקומו והיקפיו באופן מפורט, זאת לאחר תיאום ואישור עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- ד. השטח יפותח כמעבר רציף ונגיש לשימוש הציבור הרחב בין תחנת הרק"ל ברחוב בלפור לבימונה רחוב ליבוזיץ והמשך הפארק, בשעות הפעילות הסדירות של המבנים, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

14. כל מפלסי החניונים יוצעו בקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד. במגדל, רוחב קומת חניה אחורית לא תעלה על 50% מרוחב הקומה המלאה המוצעת.

4.1	תעסוקה
	<p>15. שתי הקומות העליונות בחניונים יבנו כך שתתאפשר הסבתם בעתיד לשימושים עיקריים ככל שתקן החניה ישתנה לעת מתן היתר בניה בסמיכות לרק"ל, בכפוף לאישור המשרד להג"ס לנושא גזי הקרקע.</p> <p>16. כל המתקנים והתשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים כל הניתן. פירי איורור יושלבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי גמר:</p> <p>א. הבניה תבוצע מאבן טבעית, אלומיניום, בטון, זכוכית, לוחות מתועשים במגוון חומרים.</p> <p>ב. חומרי הגמר למגדל יהיו בהתאם לחומרי הגמר המבוצעים / לבניה קיימת.</p> <p>חומרי הגמר יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>גדרות:</p> <p>ג. הקמת גדרות בשטח התכנית תהה רק במקרים בהם הדבר נדרש משיקולי בטחון ו/או בטיחות.</p> <p>ד. תכנון והקמת גדרות בשטח התכנית יהיו בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ה. בתחום המיועד לפיתוח שטח מדרום למגדל לא תותר הקמת קירות תמך בגובה של יותר משלושה מטרים.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קוו הבנין יהיו כמסומן בתשריט מוצע.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט בקווים מקבילים אלכסוניים הם שטחים עם הנחיות מיוחדות. על שטחים אלו ממשיכות לחול, ללא שינוי, כל הוראות תכנית מס' 101-0209593.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות ב</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בקווים מקבילים אלכסוניים בצבע כתום הוא שטח עם הנחיות מיוחדות לנושא חומרים מסוכנים. על שטח זה יחולו הוראות סעיף 6.5 סעיף 6 בתכנית זו.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח בניה העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
											4100		3000	מסחר	תעסוקה	
										(1) 25000		(1) 82140	תעסוקה	תעסוקה		
2000	(7)	(7)	(7)	(7)	14	(6) 35	(5)	(4) 85	131800 (3)	29100	(2) 23150	85140	26845		תעסוקה	
											(8) 200	1300		מבנים ומוסדות ציבור	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

### הוראות טבלה 5:

- א. יותר ניוד שטחי בניה בין המפלסים שמעל למפלס הכניסה הקובעת, למפלסים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת בשיעור של עד 10%.
- ב. סך כל שטחי הבניה העיקריים לשימושים שאינם תעשייה עתירת ידע לא יעלה על 28,560 מ"ר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד שטחים מתעסוקה למסחר בשיעור של עד 10%.
- (2) שטחי שירות למסחר ותעסוקה.
- (3) שטחי שירות למסחר ותעסוקה.
- תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים בשתי הקומות העליונות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובהתאם לשימושים בסעיף 4.1.1 בתכנית זו.
- (4) תכנית בקומת הקרקע בלבד. התכנית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש כדי לאפשר לחול מי נגר.
- (5) גובה מקסימלי 190 מ' מעפ"ש / 940 מעפ"י. גובה זה כולל מתקני עזר טכניים על גג המבנה. הגובה ימדד ממפלס רחוב בלפור.
- (6) לא כולל קומה טכנית. תותר קומה טכנית גבוהה או כפולה.
- בקומות המסחר יותרו גלריות אשר לא יכללו במניין הקומות.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) עד 200 מ"ר שטחי שירות ככל שיידרש לשימוש העיקרי..



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי למתחם הכלול בתכנית, אשר תציג בין היתר העמדת מגדל התאמת מפלסים, ממשק עם הרכבת הקלה, דופן פעילה ומשרדי העירייה. התכנון, העיצוב האדריכלי והבינוי של הבניינים, לרבות תכנון הפיתוח, תכנון חזיתות הבניינים ותכנון פתרונות אדריכליים להסתרת חזיתות חניונים עיליים, יהיה בתיאום ואישור אדריכל העיר ומהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח שבתחום התכנית, תכנון הממשק עם הרכבת הקלה שמתוכננת ממזרח לתכנית, פיתוח הדרך הציבורית שממערב לתכנית (רחוב ישעיהו ליבוביץ) וכדומה, הכל כפי שידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר ולאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
  - העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות ומעברים, קירות תומכים וגדרות, חתכים, חזיתות, חומרי גמר, ריצופים, תאורה, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה.
  - ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה וכדומה, הכל כפי שידרש ע"י מהנדס העיר. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך לו כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות ובכל המתקנים והאביזרים הקיימים והכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום קירות התמך וגובהם עם אדריכל העיר.
5. הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח ושל דרכי הגישה אליה לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את תכנון הממשק עם הרכבת הקלה המתוכננת ממזרח לתכנית, תכנון התנועה ברחוב ישעיהו ליבוביץ (לרבות כל האלמנטים של הכביש), תוך פירוט מידות, זכויות דרך, חתכי רוחב, תכנון מדרכות, תכנון מעגל התנועה, תכנון קומות החניה לבניינים וכדומה, הכל כפי שידרש ע"י המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
6. א. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם תכנית אב לתחבורה. בעת התכנון, ההקמה וההפעלה של הבניינים שבתחום התכנית יובטח כי לא תהא חדירה לתחום ההפקעה של תכנית הרכבת הקלה, על הקרקע ובתת הקרקע, בכל אלמנט אדריכלי/קונסטרוקטיבי, ויובטח שלא תהא הפרעה להקמה ולהפעלה של הרכבת הקלה בעת הקמת הבניינים שבתכנית.
  - ב. מגיש הבקשה להיתר יתחשב על פי הצורך בהשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך (קרינה אלקטרומגנטית, רעידות וזרמים תועים וכו') ובמידת הצורך יכלול מיגון מתאים.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת נגישות.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם רשות העתיקות.





6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>9. תנאי להיתר בניה למגדל יהיה הכללת השטחים המיועדים למשרדי עירייה בבקשה להיתר.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובהנחית מנהל בית המודל.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>12. איכות הסביבה: תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לכל הפחות, בנושאים הבאים:</p> <p>א. אקוסטיקה, לרבות רעש סביבתי כולל מדרך בגין וקביעת המיגון הנדרש לכל שימושי מלונאות / מעונות סטודנטים.</p> <p>ב. בדיקת מודל נישוב רוח וקביעת האמצעים למיתון הרוח בהתאם לקריטריון תקן הבניה הירוקה.</p> <p>ג. מיקום פתחי פליטה של מערכות אוורור מאולץ מחניונים, עסקים, שטחי הסעדה ועוד ופתחי כניסת אוויר צח.</p> <p>ד. מיגון מבנים כנגד חדירת גזי קרקע על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. מיקום חדרי שנאים ומניעת חשיפה לקרינה בלתי מייננת.</p> <p>14. מי נגר: תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה הצגת תכנית הנדסית המפרטת את האמצעים לניהול מי הנגר בליווי דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים ניהול של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 (מנהל התכנון).</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום המגדל לצורכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 5 - של המגדל (כמפורט בנספח הבינוי) לצורכי ציבור, להערה יתלווה תשריט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>
6.3	הוראות פיתוח
	<p>1. בשטחים הפתוחים יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, רחבות, ריהוט רחוב, חניות אופניים, תאורה וכיו"ב, בהתאם להוראות העירוניות ובתיאום חתכי הרחוב הטיפוסיים עם צוות התכנון בעיריית ירושלים.</p> <p>2. הפיתוח יהיה בהתאמה מפלסית רציפה למדרכות הציבוריות הגובלות.</p> <p>3. השטח הפתוח יפותח ברצף עם סביבתו ללא גדרות ואו מחסומים, הגדרות יותרו רק במקומות בהם הגדרות נדרשים מבחינה בטיחותית.</p> <p>4. לאורך רחוב בלפור תותר הקמת ביתנים, דוכנים וכיו"ב ואו מבנים קלים (סגירות חורף) לשימוש מסחר מלווה - רחוב.</p> <p>5. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי גנני בעומק של 1.0 מ' לפחות. עבור עצים מעל קומות תת קרקעיות ואו על גגות, יובטח מילוי אדמה בנפח הנדרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>6. בתחום התכנית ינטעו עצים בוגרים חדשים בהיקף מינימאלי של עץ בוגר לכל 50 מ"ר פנויים מבינוי.</p>
6.4	חניה
	<p>1. תקן החנייה לתעשייה עתירת ידע יהיה תקן החניה העירוני למשרדים.</p> <p>תקן החניה עבור השימושים הנוספים יהיה בהתאם לתקן החניה העירוני התקף.</p> <p>2. החניה תבוצע בקומות מתחת למפלס הכניסה הראשית ובקומות התת קרקעיות.</p>



<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	<p>3. הכניסות לחניונים תהינה מרחוב ישעיהו ליבוביץ.</p> <p>4. תותר חניה פתוחה לשימוש הציבור הרחב.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

<b>6.5</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה:</p> <p>א. על היזם להגיש מפרט למניעת מפגעים סביבתיים בהתאם להוראות המחלקה לאיכות הסביבה. כחלק מהדרישות המפורטות לקבלן יגובשו ע"י מתכנני הנוף הוראות ואמצעים למניעת פגיעה בתשתיות הטבע, בטרסות וכו'.</p> <p>ב. הקבלן המבצע יגדיר אזורי לניהול הפסולת באתר, בכדי למנוע מפגעים בשלב הבניה.</p> <p>ג. על הקבלן המבצע להגיש מאזן פסולת משוער, ועל פיו תכנון מערך האצירה, דחיסה, מיון ופינוי הפסולת ע"פ הזרמים הנכללים במדיניות העירייה.</p> <p>2. מניעת זיהום אוויר וריחות:</p> <p>הגשת תכנית אוורור חניונים, כולל נקודות פליטה ומיקום גלאי CO לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>אוורור החניונים יהיה מעל מפלס קומת המסחר העליונה לכיוון רחוב בלפור בכפוף לעמידה במרחקים הנדרשים בהתאם להוראות המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. מניעה והפחתה של רעש:</p> <p>יש להגיש חו"ד אקוסטית בשלב היתר הבניה ובהתאם להנחיות המחלקה הסביבתית.</p> <p>4. מניעת מפגעי רוח והצללה:</p> <p>לכל היתר עתידי יבוצע מחדש דו"ח הצללות ורוחות לאישור העירייה.</p> <p>5. מניעת מפגעי קרינה בלתי מייננת:</p> <p>בשלב התכנון המפורט יש להכין דוח קרינה מלא הכולל חיזוי קרינה עתידי כתוצאה מפעילות המבנה. לא תותר הקמת שנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או משולב בתוך המבנה בלבד בכפוף להצגת תכנית ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. חומרים מסוכנים:</p> <p>א. לא יותרו שימושים הכוללים החזקת חומרים מסוכנים מסוג ובכמות הנדרשת בשמירת מרחקי הפרדה בכמות העולה על המותר על פי מסמך "חוזר מנכ"ל מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון ניחים, מאי 2020" ועדכוניו מעת לעת חריג לכך צובר גפ"מ מוטמן ולאחר ביצוע סקר מרחקי הפרדה על פי הנחיות המשרד להג"ס.</p> <p>ב. במגדל הדרומי לא יותרו שימושים המחזיקים בחומרים מסוכנים מסוג ובכמות הנדרשים בהיתר רעלים על פי תקנות סיווג ופטור.</p> <p>ג. בתחום המסומן "הנחיות מיוחדות ב' " מגבלות חומ"ס, תאסר החזקת חומרים מסוכנים כמוגדר בנספח א' של חוזר מנכ"ל מדיניות מרחקי הפרדה - גרסה ראשונה מיולי 2011 בכמות העולה על 100 ק"ג וזאת החל מיום מתן תעודת גמר לשימושים רגישים מלונאות ומעונות סטודנטים בתחום המגדל המוצע בחלק הדרומי של התכנית.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר לשימושים רגישים במגדל, לרבות מעונות סטודנטים ומלונאות, יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כי לא מתקיימים שימוש והחזקה של חומרים מסוכנים בהתאם להגדרה בנספח א' של חוזר מנכ"ל מדיניות מרחקי הפרדה (גרסה ראשונה מיולי 2011) בכמות העולה על 100 ק"ג בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות ב'.</p> <p>ד. תנאי בהליך הרישוי יהיה הקמת מנהלת אתר אשר תכלול יחידה לאיכות סביבה ובטיחות ותהיה אחראית לניהול ובקרת מפעלים, הכנת סקרים אינטגרטיביים ככל הנדרש, הפעלת מערכות ניטור מרכזיות, דיווח לרשויות, קיום מערך בטיחות וכיבוי אש, ולהכנת נוהל חירום לטיפול באירועי חומ"ס.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

איכות הסביבה	6.5
<p>מנהלת האתר תאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. המנהלת תקבע אחראי בטיחות שיהיה אחראי על יישום הוראות התכנית, חוקי העזר והתקנות התקפות בתחום חומרים מסוכנים של המשרד להג"ס, כבאות ופיקוד העורף, ידווח על כל שינוי באכלוס המבנה ובכמויות המצטברות בכל קומה ויעביר דיווח שנתי על אכלוס המבנים למשרד להג"ס ולרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. באחריות המנהלת לוודא כי שימוש בחומרים מסוכנים בשטח התכנית יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים באמצעות שימוש בטכנולוגיה הטובה ביותר הקיימת (BAT) שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.</p> <p>ז. תנאי לתחילת פעילות של כל שימוש חדש בתחום התכנית למלא דו"ח אפיון מפעל והערכת סיכונים בפורמט שתגדיר הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ויידרש לאישורה לפני כניסת העסק למתחם.</p> <p>אישור דו"ח האפיון על ידי המחלקה לאיכות הסביבה יהיה תנאי לעסקים חדשים, ובכפוף לשימושים המותרים בסעיפים מעלה.</p> <p>ח. כמו כן השימוש יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי נטרול וספיגה וכד'), שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא יגרם נזק או סיכון לסביבה.</p> <p>ט. כל עסק בו צפויה להיווצר פסולת רעילה, יחויב להקצות שטח מתאים לריכוז הפסולת ולאחסונה המאובטח, כולל אמצעי הבטיחות המתאימים, עד לפינויה.</p> <p>7. טיפול בזיהום קרקע ואיטום גזי קרקע:</p> <p>תכנית לטיפול ואיטום גזי קרקע תבוצע בתיאום ובאישור מתווה מוסכם עם מחלקת סביבה בעיריית ירושלים והמשרד להגנה"ס ככל ויידרש.</p> <p>8. יש להקצות אזורים לטיפול במי גשמים אשר בהם יותקנו בהתאם למגבלות השטח מערכות לאיגום, חלחול והשהיה של מי הנגר משטחי הגגות והפיתוח ושילוב פתרונות ירוקים למרחב העירוני.</p>	



ניהול מי נגר	6.6
<p>1. נפח נדרש לטיפול על פי תמ"א 1, לפי אירוע גשם יממתי בהסתברות 1:50 שנים.</p> <p>2. יש להקצות אזורים לטיפול במי גשמים אשר בהם יותקנו בהתאם למגבלות השטח מערכות לאיגום, חלחול והשהיה של מי הנגר משטחי הגגות והפיתוח ושילוב פתרונות ירוקים למרחב העירוני.</p> <p>3. קווים גרביטציוניים להוצאת עודפים לניקוז העירוני במקרים של סופות קיצון יתוכננו במפלסי הגלישה.</p> <p>4. יש לייצר שיפועים רציפים בשטחי הפיתוח באופן שהנגר עילי יתועל לפתרונות ניקוז למניעת הצפות והיקוות מים מקומית.</p> <p>5. יש לשלב ככל הניתן פתרונות ירוקים למיתון, השהיה וחלחול מי גשמים.</p> <p>6. ניקוז הדרכים הפנימיות במגרש ייעשה במידת האפשר לרצועות הגינון לצורכי השהיה, חלחול ומיתון ספיקות הנגר.</p> <p>7. לא יותר חיבור מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.</p> <p>8. לא יותר חיבור צמגיים ישירות לניקוז העירוני.</p> <p>9. מי נגר עודפים כתוצאה מסופות קיצון יופנו לרחוב/ניקוז העירוני, לא יופנו מי נגר משטח המגרש למגרשים שכנים.</p>	



בניה ירוקה	6.7
<p>תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה</p>	

<p><b>6.7 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ברמה של 3 כוכבים בתקן בניה ירוקה או תקן בינלאומי אחר ברמה זהה.</p>	
<p><b>6.8 עתיקות</b></p> <p>התוכנית שבנדון מצויה בתחומי השטח שפרטיו מפורטים להלן: 27287/0 "ירושלים, רמת בית הכרם (מזרח)" י"פ : 4923 עמ" 4947 מיום : 26/09/2000 ; 27245/0 "ירושלים, גבעת רם (דרום-מערב)" י"פ : 4923 עמ" 4947 מיום : 26/09/2000, אשר הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>6.9 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>1. בעת הוצאת היתר בניה, תירשם זיקת הנאה להולכי רגל כזכות מעבר לטובת הציבור, בלשכת רישום המקרקעין בשטח המסומן בתשריט מצב מוצע. יותרו שינויים בגיאומטריה ובמיקום זיקת הנאה ביחס למסומן בתשריט מצב מוצע, תוך שמור העקרונות ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>2. השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו/יופרשו לצרכי ציבור ע"פ כל דין וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.</p>	
<p><b>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. המגדל יסומן בסימון לילה. בשיא הגובה יותקנו תאורות בכל פינות המבנה בהתאם להנחיות מערכת הביטחון.</p> <p>בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות בפינות מנוגדות בהתאם להנחיות מערכת הביטחון. הסימונים יותקנו לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>2. גובה הבינוי בהתאם לטבלה 5 הינו גובה מרבי. כל תוספת לגובה המגדל תחשב כסטייה ניכרת. גובה זה כולל מתקני עזר טכניים על גג המבנה.</p> <p>3. עזרי בניה כגון מנופים ועגורנים יוגבלו לגובה הבינוי המרבי בהתאם לטבלה 5. הקמה של עגורן או מנוף בשלב הבניה שתידרש לחרוג מהגובה המרבי כאמור ו/או מגבולות התכנית, תהיה מותנה באישור מערכת הביטחון.</p> <p>4. תנאי לתחילת עבודות בשטח יהיה הודעה למערכת הביטחון 14 יום טרם תחילת העבודות וקבלת אישורה.</p> <p>5. כל חריגה מההנחיות כאמור, תידרש לאישור נציג מערכת הביטחון בוועדה המחוזית.</p>	



6.11

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. תנאי לאכלוס המגדל יהיה אישור אכלוס לשטחים המיועדים למשרדי העירייה ברמת גמר המעטפת.
2. תנאי למתן תעודת גמר לשימושים הרגישים במגדל לרבות מלונאות ומעונות סטודנטים, יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כי לא מתקיימים שימוש והחזקה של חומרים מסוכנים בהתאם להגדרה שבנספח א' של חוזר מנכ"ל מדיניות מרחקי הפרדה (גרסה ראשונה מיולי 2011) בכמות העולה על 100 ק"ג, בתחום המסומן כאזור הנחיות מיוחדות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**7. ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

15 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37