

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1075811

תוספת קומות, מגדל רם



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 :

22/05/2024

להפקיד את התכנית

20/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/09/2023

להפקיד את התכנית

29/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005216686/310>

דברי הסבר לתכנית

מגדל רם ההולך ונבנה בימים אלו הנו בן 18 קומות המשמשות לתעסוקה, מסחר, תעשייה קלה וכן למשרדים עבור הרשות המקומית. בתת הקרקע בנוי חניון בן 5 קומות. הבנין מרוחק כמאתיים מטר הליכה בלבד מתחנת הרכבת הקלה על מסלול הקו הירוק המבוצע בימים אלו. תכנית זו באה להוסיף לשטחים המותרים מעל הקרקע כ 4800 מ"ר שיממושו ב 4 קומות שיתווספו מעל ל 18 הקומות המותרות כיום וישמשו לשימושים המותרים בבנין. התוספת לשטחי תעסוקה נדרשת היות וגובה המבנה נמוך מהגבהים המותרים והמאושרים בכניסה לעיר. למעט שינויים אלה, אין בתכנית שום שינוי יחסית לתכנית המאושרת אשר מכוחה הוצא היתר בניה ועבודות הבניה בעיצומן.



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

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומות, מגדל רם
-----	------------------------	-----------	----------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-1075811
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	5.181 דונם
-----	------------	------------

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	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 ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	חפצדי נחום	17	

שכונה אזור תעשייה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
09/03/2021		4098	9468	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0768184 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0768184</u>
29/05/2017		6263	7514	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0268268 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0268268</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5166 ב	כפיפות	<u>ב/5166</u>



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		15: 13 21/05/2023	רון לשם	24/10/2022		1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין מופע הבינוי ומיקום השטח המופרש לצרכי ציבור.	11: 30 17/12/2023	אמציה אהרנסון	08/11/2023		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 36 21/05/2023	אייל קראוס	18/05/2022		1: 250	רקע	תנועה
לא		15: 17 14/02/2024	ראבן אלסטר	11/02/2024		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
חברה	פרטי			יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	60	02-6426652	02-6426650	yram@yram.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	60	02-6426652	02-6426650	yram@yram.co.il
פרטי			ני.בו. השקעות בנדליין 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 18

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@aaronson-arc.com
מודד מוסמך	מודד	ראבן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אייל קראוס			ירושלים	בית הדפוס	22	02-5011744		kcroads@kcroads.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-5300252		ram@shl.co.il



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

מטרת התכנית להוסיף כ 4800 מ"ר עיליים לשטח המותר, מתוכם 4000 מ"ר שטח עיקרי, שימומשו ב-4 קומות נוספות מעל 18 הקומות המותרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה, עיקריים ושירות
2. קביעת תוספת קומות
3. קביעת תוספת גובה
4. קביעת הוראות להפרשה מבונה לצרכי ציבור
5. קביעת תנאים בהליך ההיתר
6. קביעת הוראות לסטיה ניכרת



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

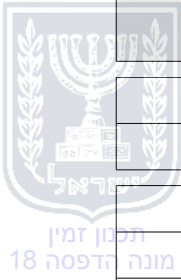
יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1

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
תעסוקה	5,181	100
סה"כ	5,181	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	5,189.37	100
סה"כ	5,189.37	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר</p> <p>תעשייה קלה ומלאכה</p> <p>משרדים</p> <p>תעסוקה</p> <p>תעשייה עתירת ידע</p> <p>מכללות ומוסדות</p> <p>מרפאות ומעבדות רפואיות</p> <p>שימוש ציבורי לצורך משרדי הרשות המקומית</p> <p>בית כנסת</p> <p>מלתחות וחדר כושר</p> <p>שירותים רפואיים או שירותים חינוכיים בתת הקרקע במצבי חירום בלבד</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תותר תוספת 4 קומות למבנה המאושר, והעתקת המתקנים הטכניים שמעל הגג הקיים אל מעל גג התוספת</p> <p>ב. התוספת תבוצע באותם פרטים, אבן, פתחים כבמבנה המאושר ובהמשך לו.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי באות D, צבוע משבצות אפורות המצוי בקומה 3 של הבניין והיקפו כ- 200 מ"ר יותר שימוש לעיריית ירושלים בלבד.</p> <p>שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>בעת הגשת היתר בניה למימוש תכנית זו יופרש שטח לצרכי ציבור כמסומן בתכנית הבינוי. תותר קבלת קהל בשטח שהופרש מכח תכנית זו וכן בשטח שהופרש לצרכי ציבור לפי תכנית 101-0268268. שטח זה יסומן בהרמוניקת היתר ותירשם עליו הערה בספר רישום המקרקעין.</p>
ד	<p>סטייה ניכרת</p> <p>א. לא יותר שימוש למגורים בבנין וכל סטייה מכך תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין וכל סטייה מהם תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ג. גובה הבינוי המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב סטייה ניכרת</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 3 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>ב. עדכון נספח מיקרו אקלים לבחינת משטר הרוחות במפלס הולכי הרגל וזיקת ההנאה מעל</p>



4.1	תעסוקה
	<p>לקומות המסד.</p> <p>ג. תיאום עם רת"א לתוספת המוצעת</p> <p>ד. תיאום עם האגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים</p> <p>ה. תיאום עם פיקוד העורף לתוספת המוצעת</p> <p>ו. תיאום עם רשות הכבאות לתוספת המוצעת</p> <p>ז. תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעיצוב התוספת</p> <p>ח. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתוספת המוצעת</p>



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	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
										שרות					עיקרי
											1300	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
											1604	מסחר	תעסוקה		
(1) 407											23362	תעסוקה	תעסוקה		
											933	תעשייה קלה ומלאכה	תעסוקה		
(1) 407	(5)	(5)	(5)	(5)	5	22	(4) 90	(3) 1022	53061	(2) 20725	(2) 5137	(2) 27199	5189.4	<סך הכל>	תעסוקה

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

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 זיז כמפורט ולא יוכלו לשמש לשום שימוש אחר. סך שטחי מרפסות זיז 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) 592% שטח מירבי מעל הקרקע למעט שטח ציבורי לטובת הרשות המקומית ושטח בגין כביש שירות מקורה.
- (4) $865.50 = 90.00 +$ גובה רצפת הגג. תותר סטייה עד 1.00 מטר מעל גובה זה. מעל רצפת הגג תותר הקמת חדרי מכונית, מאגרי מים, יציאה לגג, מעקות וקירות מסתור.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

6.2 חניה

א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן למבנה הקיים ולתוספת המוצעת יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, ובהתאם לסמיכות המבנה לקו הרק"ל שבביצוע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

