

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1224740

מבנה משרדי ממשלה ברחוב וולפסון

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:

10/07/2024

לאשר את התוכנית



02/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005310536/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת משתרעת על שטח של 9.4 דונם בפינת הרחובות וולפסון וקפלן בסמוך למבנה הגוינט. בתכנית מוצע בינוי של שני אגפים המחוברים בקומת הקרקע באמצעות לובי משותף ומבנה מסחרי נוסף בן קומה אחת. בקומות הקרקע יותרו שימושים מסחריים. אגף אחד בן 6 קומות שיוכל לשמש את בית הדין הרבני והרבנות הראשית ו/או משרדי ממשלה אחרים. האגף השני בן 43 גם הוא עבור משרדי ממשלה. מפאת הפרשי הטופוגרפיה קומת המרתף העליונה חפורה למחצה. חציה הדרומי משמש את המבנה בנמוך וחציה הצפונית משמש דופן מסחרית לכיוון תחנת רק"ל - הקו ירוק ברחוב מנשה הראל. בתת קרקע מתוכננות קומות מרתף המשמשות לחניה ומתחתן וקומות תפעוליות נוספות. הכניסה העיקרית לחניון תבצע מחניון חלקה 12 הסמוך מדרום מזרח ו/או מחניון משרד המשפטים. התכנון המוצע הינו חלק מחיזוק המרחב כמרכז שלטוני עם ריכוז גבוה של משרדי ממשלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מבנה משרדי ממשלה ברחוב וולפסון

101-1224740

מספר התכנית

8.073 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 218895

קואורדינאטה Y 631987

1.5.2 תיאור מקום בצומת שדרות וולפסון ורח' אליעזר קפלן**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 וולפסון דוד	ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
66, 203, 246		חלק	מוסדר	30147
41, 103		חלק	מוסדר	30335

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

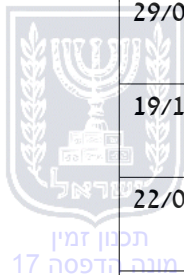
לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
09/07/2002		3252	5093	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר מק/4300 ו בתחומה.	החלפה	<u>מק/4300/ו</u>
12/12/2005		799	5468	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר מק/4300 ז בתחומה.	החלפה	<u>מק/4300/ז</u>
14/03/2004		2299	5282	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר מק/4300 ט בתחומה.	החלפה	<u>מק/4300/ט</u>
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62 בתחומה.	החלפה	<u>מתאר/62</u>
21/07/2016		8865	7907	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0061176 בתחומה.	החלפה	<u>101-0061176</u>
12/01/2017		2349	7423	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0209593. הוראות תכנית 101-0209593 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>101-0209593</u>
12/10/1967		43	1400	תכנית זו מחליפה את תכנית 1299 בתחומה.	החלפה	<u>1299</u>
25/09/1977		1	2370	תכנית זו מחליפה את תכנית 2337 בתחומה.	החלפה	<u>2337</u>
11/01/1998		1292	4606	תכנית זו מחליפה את תכנית 2337 ג בתחומה.	החלפה	<u>ג/2337</u>
18/03/1990		2279	3751	תכנית זו מחליפה את תכנית 3905 בתחומה.	החלפה	<u>3905</u>
05/08/1993		3796	4131	תכנית זו מחליפה את תכנית 4300 בתחומה.	החלפה	<u>4300</u>
05/11/1998		372	4695	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 4300 א בתחומה.	החלפה	<u>א/4300</u>
17/01/2000		2287	4843	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 4300 ב בתחומה.	החלפה	<u>ב/4300</u>
29/07/1999		4951	4789	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 4300 ג בתחומה.	החלפה	<u>ג/4300</u>
20/08/2006		4665	5567	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 4300 ח בתחומה.	החלפה	<u>ח/4300</u>
05/02/2009		2273	5913	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 4300 י בתחומה.	החלפה	<u>י/4300</u>

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2002		3907	5107	תכנית זו מחליפה את תכנית 4622 בתחומה.	החלפה	<u>4622</u>
19/12/2002		807	5139	תכנית זו מחליפה את תכנית 4758 בתחומה.	החלפה	<u>4758</u>
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו מחליפה את תכנית 5022 בתחומה.	החלפה	<u>5022</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166 / ב</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			איתן יעקב קימל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן יעקב קימל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 00 06/08/2024	רון לשם	06/08/2024	57		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח בינוי - חתכים וחזיתות	14: 36 11/08/2024	איתן יעקב קימל	11/08/2024	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי - תכניות	14: 56 19/08/2024	איתן יעקב קימל	19/08/2024	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח נופי	13: 27 11/08/2024	אמיר בלום	11/08/2024	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים - תשריט	15: 50 08/08/2024	אלווס אדיר	06/08/2024	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	15: 50 08/08/2024	אלווס אדיר	08/08/2024	25	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 56 19/08/2024	קראוס אייל	18/08/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		14: 45 04/08/2024	ברני גטניו	04/08/2024	1	1: 500	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 17

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/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, אייל חיימובסקי		הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	2	02-5890004		yael@jda.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, עדיאל כהן		מדינת ישראל, באמצעות משרד האוצר- החשב הכללי	ירושלים	קפלן	1	02-5317295		adielc@mof.gov.il

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	איתן יעקב קימל		איתן יעקב	תל אביב- יפו	שלוש	27	03-5176059		office@kimmel.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטמפ מערכות גאוגרפיות	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		office@datamap.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070		mb@miller-blum.co.il
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	קראוס אייל	88003	קראוס חן	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-3735400		kcroads@kcroads.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		shl@shl.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אלווס אדיר		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	הוד השרון	סוקולוב	46	09-8357777		office@adir- nof.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 מסגרת תכנונית להקמת מבנה עם שני אגפים עבוד משרדי ממשלה בני 6 ו-43 קומות, המחוברים בקומת הקרקע באמצעות לובי משותף, ומבנה נוסף בן קומה אחת, כתכנית משלימה לתכניות גובלות שנועדו להעצים את הבניה והשימושים באזור קריית הממשלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מ 'שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור' ל 'מבנים ומוסדות ציבור'
2. קביעת שטחי בניה מירביים
3. קביעת קווי בנין מירביים
4. קביעת מספר קומות מירבי
5. קביעת תנאים למתן תעודת גמר
6. קביעת תנאים למתן היתר אכלוס
7. קביעת הוראות בגין זיקות הנאה
8. קביעת הוראות לחזית מסחרית
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/העתקה/שימור.
11. קביעת הוראות בגין הכנת תכנית לצורכי רישום (תצ"ר).
12. קביעת הוראות לשמירה על פסל "שעון שמש".



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



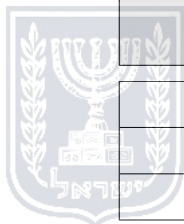
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	5 - 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	5, 4
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4 - 2
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
זכות מעבר	דרך מאושרת	5
זכות מעבר	מבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מאושרת	5, 4
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,624	44.86
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4,454	55.14
סה"כ	8,078	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,623.42	44.88
מבנים ומוסדות ציבור	4,450.2	55.12
סה"כ	8,073.63	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. משרדי הממשלה 2. מסחר 3. ספריות 4. אודיטוריום וכל שימוש נלווה התומך את השימוש העיקרי. 5. מתחת למפלס הקרקע א. אולמות וחדרי דיונים ב. תשתיות ג. מרכז אנרגיה ד. מרכז נתונים 6. המבנה החד קומתי לאורך שדרות וולפסון ישמש למסחר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מיקום הכניסה הראשית למבנה יקבע בהתאם למסומן בנספחי הבינוי. 2. תותר הקמה של עד 7 קומות מרתף בתחום התכנית. 3. קווי בניין : קווי הבניין המופיעים בנספח הבינוי ובתשריט הינם מחייבים (קווי בנין מירביים) : א. קו בניין בצבע תכלת הינו עבור קומות 0-6. ג. קו בניין עילי למגדל קומות 7-43 ד. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור שטחי חניה ומרתפים תת קרקעיים. 4. מפלסי הגגות לא יחרגו מהמפורט בטבלת הזכויות ומהמפורט בנספח הבינוי של בתוכנית זו. 5. מפלס הרחוב ופיתוח : א. יתאפשר חיבור המשכי בין מפלס המדרכה לאורך רחוב רופין ושדרות וולפסון למפלס הכניסה לבניין תוך יצירת רחבת כניסה וגישה לאזורי השהייה ולרצועת המסחר לאורך החזית. ב. תתאפשר כניסה ויציאה של הולכי רגל מהחזית הפונה לשדרות וולפסון. ג. באגף המערבי, במפלס המרתף העליון, בחזית הפונה לשדרות וולפסון ובחזית הפונה אל תחנת הרק"ל של הקו הירוק (רח' מנשה הראל) תחויב חזית מסחרית וכניסה נגישה מהמרחב הציבורי. לעומת זאת, באגף המזרחי תתאפשר חזית מסחרית כלפי הרחוב. ד. כל התחום הפנוי מבינוי ושמסומן כזיקת מעבר להולכי רגל, תתאפשר, ככל הניתן, תנועה נגישה. ה. יתאפשר מעבר חופשי בין המבנה המסחרי למבנה משרדי הממשלה שלא יפחת מ- 3 מ'. ו. לאורך רציף הרק"ל ישמר מעבר חופשי לציבור ברחוב שלא יפחת מ- 3 מ'. ז. לא תותר הצבת גדרות בגבול המגרש כלפי רחוב וולפסון ורחוב נתנאל לורך וכלפי החלק הצפון מזרחי של המגרש, זאת על מנת להבטיח ממשק ישיר ונגיש בין הרחוב ובין שטחי המסחר והמסד. ח. יתאפשר מעבר הולכי רגל בדופן הצפונית של המגרש לצורך יצירת נגישות בין מפלס תחנת הרק"ל של הקו הירוק לבין מפלס צומת שדרות וולפסון. מעבר זה יתוכנן תוך מתן פתרונות נגישות הולמים. רוחב ומיקום מדויק של המעבר יקבעו בעת הוצאת ההיתר. ט. בתחום הפנוי מבינוי, תתאפשר, תנועה נגישה בשבילים, רחבות וברמפות. י. בתחום המגרש יתוכננו מעברים ציבוריים, השטחים יפותחו באופן המשתלב במרחב הציבורי</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>מכל צידי המגרש וברציפות לו. המעברים יהיו נגישים להולכי הרגל בכל עת.</p> <p>ט. לכל יחידות המסחר תהיה כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי.</p> <p>יא. בתחום הפנוי מבינוי, מלבד השימושים המותרים לעיל לא תותר כל בניה, לרבות מבני קירוי קלים לשטחי הישיבה המסחריים, פרט לפרגולות הצללה שאינן לצרכים מסחריים אלא כחלק מהפיתוח הנופי.</p> <p>יב. השטח הפתוח סביב המבנה יגונן ויפותח עם אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, השקיה, ריהוט רחוב ופינוי ישיבה, תאורה, שילוט, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>יג. במידה ויקבעו נטיעות עצים מעל גג המרתף העליון יהיו בתי גידול המשכיים בעומק של 1.5 מונה הדפסה 17 תכנון זמין</p> <p>מטר לכל הפחות הכולל מערכת איטום, ניקוז והגננות הנדרשות לביצוע גינון על הגג.</p> <p>יד. יותרו חצרות חפורות בתוך קווי הבניין של קומת המרתף</p> <p>6. פסל 'שעון השמש' ישולב בפרויקט ובעבודות הפיתוח במיקומו הנוכחי. תתאפשר העתקה זמנית על מנת לאפשר הקמת החניון והחזרתו למיקומו המקורי לאחר סיום עבודות הפיתוח.</p> <p>7. מפלסי החניון ושטחי השירות האחרים המוצעים בתת הקרקע לא יבלטו מעל פני הקרקע למעט בדופן הצפונית לכיוון הרק"ל</p> <p>8. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד, אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך המבנה בלבד.</p> <p>9. כיבוי אש:</p> <p>א. תותר הקמת מאגר מים תת קרקעי לצרכי כיבוי אש.</p> <p>ב. מיקום סופי של רחבות כיבוי, פתחי אוורור מרתפים וכיוצא באלה יקבע לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. אוורור החניה הציבורית יהיה לגג המבנים ככל האפשר ובכל מקרה פתחי האוורור ליציאה אויר לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנה.</p>	

דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, חניונים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתע"ן נוספים.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>ג. מתקנים התואמים לתכליות הדרך כגון תחנות תחבורה ציבורית, מתקנים להשכרת אופניים, פרגולות ואמצעי הצללה, ריהוט רחוב, נטיעות, גינון וכיוצ"ב.</p> <p>ד. תינתן אפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לפני הקרקע בתחום זכות הדרך לצורך מעבר למבנה משרדי הממשלה בתכנית, בכפוף להסדרה קניינית של השימוש ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים על פי כל דין.</p> <p>ה. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה.</p> <p>ו. לא תותר כל פגיעה בתשתיות רק"ל או שינויים אלא באישור צתא"ל.</p> <p>ז. לא יותר בינוי מעל ציר הרכבת הקלה.</p>	א

4.2	דרך מאושרת
	ח. לא תותר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				תכסית מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	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	
(2)	(2)	(2)	(2)	7	(1) 43	46	1948	86650	18700	9200	13600	45150	4450	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
							22	1000	90	330	100	480	4450	1	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	

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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- קווי בניין המופיעים בטבלה מתייחסים לקווי הבניין הכלליים המירביים.
- גובה קומה טיפוסית 4 מטר. גובה קומת קרקע 8 מטר.
- אחוזי התכסית המפורטים הינם התכסית העילית המקסימלית המותרת.
- ניתן לנייד זכויות בניה מעיקרי לשירות.
- תותר גמישות של שתי קומות מרתף נוספות לחניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף שתי קומות של 8 מ' עבור מתקנים טכניים על הגג.
- (2) כמופיע בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1..גגות:</p> <p>א. גג המסד בחלקו הדרומי יתוכנן כחזית חמישית עם מרפסת גג מגוננת ומרוצפת וכן אמצעים מעכבי נגר. ישולב בו גג ירוק ועליו צמחיה, והכל בהתאם להוראות הנספח הנופי.</p> <p>ב.גג המבנה הנמוך יתוכנן כחזית חמישית עם מרפסת גג מגוננת.</p> <p>ג.לא תתאפשר הצבת מערכות טכניות על גג המבנה הדרומי בשל הנצפות שלו מהמגדל. תותר התקנת מערכות טכניות במבנה ובלבד שימוקמו בשטח הקומה העליונה כך שגובהם לא יעלה על מפלס הגג.</p> <p>ד.יש להסתיר ככל שניתן מתקנים טכניים. מיקום מערכות טכניות ומיזוג אויר יופיעו בהיתר הבניה. לא תותר התקנת מזגנים על מרפסות או חזיתות המבנה ללא מסתור באופן גלוי המהווה מטריד אסתטי ואקוסטי.</p> <p>ה.אופן הסתרת המתקנים יבוצע בהתאם להנחיות ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. עיצוב ראש המגדל:</p> <p>א. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ב. הסיימות תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלבם בעיצובו הכללי של המבנה</p> <p>ג. מעטפת המבנה תעלה עד לגובה המסתיר את כל המערכות הטכניות על הגג בגובה המלא.</p> <p>לטובת הסתרת המערכות הטכניות יתאפשר גובה של עד 8 מ' מהתחנה האחרונה של המעלית.</p> <p>ד. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט להתרחב למעלה.</p> <p>3.מבנה מסחרי (מסומן בנספח הבינוי באות "א")</p> <p>א.מבנה המסחר הנפרד בפינה הצפונית של המגרש יתוכנן כמבנה חד קומתי בשטח של עד 100 מ"ר.</p> <p>ב.יחויב מימוש של לפחות 50 מ"ר שטח מסחרי, במבנה אחד או יותר (סה"כ 50 מ"ר לכל המבנים) בשטח המסומן בנספח הבינוי באות "א", תוך הבטחת שימור העצים בעלי ערכיות גבוהה, בתיאום עם מהנדס העיר לעת היתר בניה.</p> <p>ג.גובה המבנה לא יעלה על 6 מ' מעל הכניסה הקובעת.</p>
6.2	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1.הגישה לחניה תתאפשר מחלקה 12 מדרום לתחום התכנית ו/או מהחניון הציבורי בחלקה 15 ממזרח.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה, ובהתייחס למדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>3. תקן החניה לתעשייה עתירת ידע יהיה זהה לתקן החניה של משרדים.</p> <p>4. יתאפשר תקן חניה 1: 280 למשרדים לרכב פרטי.</p> <p>5. ככל שתקן החניה לרכב פרטי יהיה יותר מ 1: 280 (כלומר יותר מספר מקומות חניה מהמתאפשר לפי תקן 1: 280), תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור הוועדה המחוזית לתקן החניה.</p> <p>6. בנוסף למקומות החניה עפ"י התקן יתוכנן חניון ציבורי בהיקף של 107 מקומות חניה.</p> <p>7.פריקה, טעינה וניהול תנועה:</p> <p>תותר הקצאת חצרות משק לפריקה וטעינה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>8.חניית רכב:</p> <p>א. לא תותר חניית רכב מכל סוג שהוא בתחום התוכנית על פני הקרקע, מלבד אופניים.</p>

6.2

דרכים תנועה ו/או חניה

ב. לא תותר הצמדה של מקומות החניה לשטחים סחירים/ משרדים מקומות חניה אלו ינוהלו כחניון ציבורי. לאחר הפעלת הרק"ל הסמוכה לתכנית.

9. חניית אופניים :

א. תיקבע חניית אופניים מרוכזת בקומת החניה העליונה.

ב. בנוסף לחניית האופניים בקומות החניה תתאפשר חניית אופניים במרחב הציבורי שמחוץ לגבולות הבניין, בכפוף למגבלות הקבועות בתקנות החניה.

ג. בכל בניין בתחום התכנית, לפחות מעלית אחת, תרד למרתפי החניה ותהיה בממדים המאפשרים הכנסת אופניים והנגשה ממפלס הרחוב.

10. תבוצע התקנת תשתית לטעינה חשמלית של רכבים ואופנים בתחום החניונים התת קרקעיים. בנוסף יש להתקין מטעני חשמל לרכבים עבור לפחות 50% ממקומות החניה.

6.3






שמירה על עצים בוגרים

הנחיות כלליות לשמירה על עצים :

- בתחומי התכנית יינטעו עצים נוספים בכמות ובממדים שיידרשו על ידי פקיד היערות כפיצוי על כריתת עצים הראויים לשימור שלא ניתן לשמרם במסגרת תכנית הבינוי. תכנית הנטיעות תועבר לפקיד היערות לאישורו כתנאי לקבלת היתר בנייה.
- כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עצים לשימור הנמצאים בקרבת שטח עבודה יגודרו במרחק של 3 מ' לפחות מגזע העץ, ולא פחות מרדיוס הצמרת. הגידור יתבצע בצד הגובל בשטחי הפיתוח.
- עבודות חפירה להעברת תשתיות תת-קרקעיות ולפיתוח תבוצענה באופן שאינו פוגע במערכת השורשים של עצים לשימור. במידה שקיים חשש לפגיעה, תבוצענה העבודות תחת פיקוח אגרונומי לאחר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל האפשר, מלווה בהשקיה ודישון.
- עבודות הפיתוח ילוו ע"י אגרונום מומחה אשר יפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים. באחריות האגרונום המלווה יהיה להכין מפרטים אגרונומיים לשימור עצים גובלים, ולהנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.
- לעת מתן היתר בנייה יוגש סקר עצים ונספח עצים מפורט.

הנחיות מפורטות לשמירה על עצים :

- כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. יש לשמור על גזעי, שורשי ועל נוף העצים ע"פ הנחיות אגרונום.
- העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים לעקירה ייעקרו על פי כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה.
- העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע כתום מיועדים להעתקה יועתקו בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
- העתקת העצים תבוצע בבקרה ובפיקוח אגרונום מומחה. העצים המיועדים להעתקה יועתקו בהתאם למפרט אגרונומי שיוכן ע"י האגרונום.
- במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

	<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>7. לעת מתן היתר בניה, תוכן תכנית פיתוח הכוללת: א. מיקום העצים לשימור ב. מיקום העתקת העצים שנועדו להעסקה. ג. מיקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם. ד. פיצוי נופי ושתילה חלופית. ה. ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור.</p>
	<p>6.4 זכות מעבר</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/ זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח כשטח ציבורי פתוח, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
	<p>6.5 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבוצעו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 3. שטח התוכנית מצוי בגבולו של אתר עתיקות גבעת רם, בו התגלו בעבר שרידי כפר יוצר חשמונאי ובית יוצר של הליגיון העשירי הרומי, וסביבו קברים ומערות קבורה. לפיכך, קיימת האפשרות לגילוי עתיקות אשר ישפיעו על התכנון בשטח זה. זכויות הבנייה יקבעו לאחר השלמת הבדיקות הארכיאולוגיות ובכפוף לתוצאותיהן. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989 ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
	<p>6.6 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תאום עם מחלקת נגישות. 2. תאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. 3. תאום עם משרד הביטחון ומשרד ראש הממשלה. 4. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה 5. תאום התכנון עם אדריכל העיר או מי מטעמו, לרבות תכנון סיומת המגדל. 6. הגשת סקר עצים ונספח עצים עדכני ומפורט. 7. תיאום תכנית הפיתוח עם מחלקת גנות בעיריה. 8. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 9. הגשת תכנון פיתוח שבילים למעבר רגלי. 10. תיאום ואישור מול תכנית אב לתחבורה. 11. תיאום הקישוריות והנגישות לתחנת הרק"ל עם צוות אדריכל העיר. 12. תיאום חתך המדרכות הגובלות עם אדריכל העיר ואגף תושייה, לרבות שביל אופניים צמוד לכביש, רצועות גינון להפרדה ומדרכה רחבה להולכי רגל (מינימום 6 מ').</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>13. התאמת התכנית והבקשה להיתר להשפעות האפשריות של הקמת והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך יש לכלול מיגון מתאים.</p> <p>14. הצגת פתרון קונסטרוקטיבי למנהור מתחת לקו רק"ל פעיל ואופן הביצוע. במידת הצורך תונח מערכת חיישנים למדידת תזוזות, זאת בנוסף לכל התיאומים הנוספים שיכולים להידרש כגון המפעיל, העירייה, חברת התשתיות וכו.</p> <p>15. הגשת מסמך התייחסות להיבטים של ניהול מי נגר, פתרונות חלחול וניקוז וכן פליטות של מערכות מתוך המבנה, והיבטים נוספים של בניה מקיימת. נפח ניהול הנגר - יבוצע בהתאם לדרישות תמ"א 1 שינו 8 ויכלול 75% מנפח הנגר היממתי לתקופת חזרה של 2%.</p> <p>16. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, לרבות חוות דעת בנושא השפעת המבנה על משטר הרוחות והשפעתן על המרחב הציבורי, והטמעת האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה בהיתר הבניה על פי דרישותיה.</p> <p>17. תיאום עם אגף התברואה לדרכי פינוי האשפה.</p> <p>18. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה לאיכות הסביבה בעירייה. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. בכל מקרה, לא תהיה פליטת מזהמים לכיוון אזורי שהיית אדם במרחבים הציבוריים.</p> <p>19. רישום הערת אזהרה עבור זיקת ההנאה יהווה תנאי לאכלוס.</p> <p>20. הכנת נספח ביצוע סביבתי וקבלת חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	
איכות הסביבה	6.7
<p>1. אתר התארגנות</p> <p>א. כל שטח מחנה קבלן/אתר התארגנות יהיה מגודר למעט כניסה אחת.</p> <p>ב. כל מרכיבי המחנה והציוד, כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימת פסולת לסילוק, יהיו בתוך השטח המגודר.</p> <p>2. מניעת מטרדים סביבתיים:</p> <p>א. הכנת נספח ביצוע סביבתי אשר יוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים יכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים לשימושים הסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.</p> <p>ב. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>3. אשפה:</p> <p>א. תתאפשר התקנת מערכת פניאומטית לפינוי אשפה.</p> <p>ב. בכל קומה יותר חדר אשפה הכולל שוט.</p> <p>ג. תובטח הפרדה בין פסולת יבשה לפסולת אורגנית.</p> <p>ד. תתאפשר הצבת מתקן לאיסוף פסולת אלקטרונית.</p> <p>4. שטחים מסחריים</p> <p>א. מטבחים ומסעדות יצוידו במתקני הפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ב. מטבחים ומסעדות העלולים ליצור מטרדי טיח ועשן, יצוידו במערכת מנדפים ומסננים מתאימה. נקודת הפליטה תהיה בגובה של לפחות 2 מ' מעל הגג, והכל בתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. יש לבצע איטום מרתפים וחללים תת קרקעיים כנגד חדירת גזי הקרקע אלא אם נתקבל פטור</p>	

6.7 איכות הסביבה	
	מהמשרד להגנת הסביבה הנסמך על ממצאי סקר הקרקע. 6.הבניין יתוכנן בהתאם לתקן 5281 שלושה כוכבים לפחות של בניה ירוקה

6.8 הפקות ו/או רישום	
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמון ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.9 סטיה ניכרת	
	1. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 להוראות תכנית זו. הינם מחייבים, וכל סטייה מאלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מירביים וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת לפי תקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

6.10 מגבלות בניה לגובה	
	א. נדרש לסמן את המבנים בגובה המקסימלי בשתי הפינות הדרומיות בסימון לילה. בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה, וסימון העגורן בסימון יום (צבע כתום לבן) ולילה (שתי תאורות L864 במרכז המכשול, לא נמוך מ 61 מ' וכן תאורת L864 נוספת בקצה המכשול. שתי תאורות L810 בשני מפלסים, 1/4 גובה מכשול ו 3/4 גובה מכשול) כולל תאורת לד לאורך הזרוע. במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א, כמו כן יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר. ב. גובה התוכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. אם יידרש לחרוג מהגובה המאושר לצורך הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. ג. הודעת הקמה תישלח 14 ימים לפני הקמת התוכנית באמצעות מערכת "שער האריות" באתר צה"ל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: right;">מספר שלב</th> <th style="text-align: right;">תאור שלב</th> <th style="text-align: right;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">1</td> <td>התכנית תבוצע בהינף אחד.</td> <td>לא תותר בניה בשלבים</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים					

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישור התכנית