

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0301507

בית בלומנטל

ירושלים

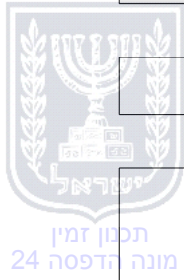
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוספת חנויות, מסחר ובניה חדשה למוסד חינוכי ברח' מאה שערים פינת רח' חבקוק.
התאמת הבינוי במתחם לנפחים המומלצים עפ"י מסמכי מדיניות התכנון של עיריית ירושלים לאזור בו נמצא הבניין.
תכנון הבניין בכפוף להוראות שימור הסביבה ושימור חזיתות העיקריות לכיוון רחוב מאה שערים ורחוב חבקוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 1.1 בית בלומנטל

מספר התכנית 101-0301507

שטח התכנית 1.2 0.945 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220980
	קואורדינאטה Y	632835
1.5.2 תיאור מקום	רח' מאה שערים פינת רח' חבקוק	

תכנון זמין
מונה הדפסה 24**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מאה שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30083	לא מוסדר	חלק		29

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 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' תחלנה על תכנית זו	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' תחלנה על תכנית זו	כפיפות	מק/5022 / א



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמיקם ודעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמיקם ודעי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי חלק 1-מחייב לעניין הוראות שימור וגבהים	14/01/2018	עמיקם ודעי	14/01/2018		1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח בינוי חלק 2-מחייב לעניין הוראות שימור וגבהים	14/01/2018	עמיקם ודעי	14/01/2018		1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח בינוי חלק 3-מחייב לעניין הוראות שימור וגבהים	14/01/2018	עמיקם ודעי	14/01/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		13/05/2015	עמיקם ודעי	13/05/2015		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

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
רב	פרטי	ברוך רקובסקי			ירושלים	תורת חסד	5	02-5381942	02-5381942	
רב	פרטי	משה שלפוברסקי			ירושלים	מלאכי (1)	26	02-5376091		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: gmail.com@0528282

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוך רקובסקי			ירושלים	תורת חסד	5	02-5381942	02-5381942	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				בית היתומים בלומנטל	ירושלים	הושע	16	02-5376091	02-5376134	Jerusalem@zionorp hanage.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמיקם ודעי	22846	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	04-8562023	04-8510917	amikam@gio ragur.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522294	
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	268		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5710373	02-5328814	
אדריכל	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarc@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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**

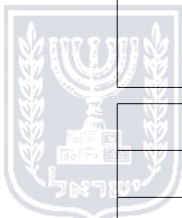
תוספת בניה על ולצד מבנה קיים לשימור, לצורכי מסחר ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 24

1. שימור מבנה קיים תוך חיזוק קירותיו ותקריתיו ושימור חזיתותיו לרחובות הגובלים ושימור גרם מדרגות לולייני קיים.
2. בינוי חדש מעל ולצד המבנה לשימור לשימוש מסחרי ומוסדות ציבור.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה.
4. קביעת הסדרי חניה.
5. קביעת גובה מבנה
6. קביעת שלביות ביצוע

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

יעוד	תאי שטח	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	301	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	301
להריסה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	301
קו בנין עילי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	301

תכנון זמין
מונה הדפסה 24**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	945.84	100

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	945.84	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	945.84	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
100	945.84	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מסחר ב. תעסוקה ג. מכללות ד. משרדים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יותר בינוי מעל לבניין הקיים ולצדו. נספח הבינוי מחייב לעניין הגבהים.
ב	חניה תקן החניה ייקבע בעת מתן היתר הבנייה.
ג	שימור הבניין המסומן בסמל המבנה לשימור הוא בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1- לא תותר הריסתו, בהתאם לנספח הבינוי. 2- לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, ריצופים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים ובהתאם למסומן בנספח הבינוי. 3- תותר תוספת לבניין לשימור, בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו. 4- נספח הבינוי מחייב לעניין הנחיות השימור שבו. 5- גרם המדרגות העגול מיועד לשימור.
ד	קווי בנין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין עילי הנו עבור בינוי באגף הדרומי הפונה לרחוב מאה שערים בהתאם למפורט בטבלה 5



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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 כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0			(2)	3	1	5	(1)	370	350	230	1260	945	301	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
							(3)			390	1820	945	301	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים 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

הערה ברמת הטבלה:

1. השימוש בשטחי " מבנים ומוסדות ציבור" יהיה לכיתות לימוד למבוגרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למטר מינימום, הערה: באגף הצפוני גובה רצפת הגג יהיה 15.65 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 782.0. באגף הדרומי הפונה לרחוב מאה שערים, גובה רצפת הגג והמדלפות הנו 19.3 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 782.0. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג. כמו כן יותר גג רעפים עם רום עד 22.6 מ'..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) הערך מתייחס למטר מינימום, הערה: ראו הערה 1 לעיל..

6. הוראות נוספות



6.1	הוראות בינוי
	<p>6.1.1 גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה :</p> <p>א. נגישות אל האזור הטכני יהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול הגישה אליו .</p> <p>ב. לא תותר הצבת כל אלמנט בולט כגון מכוונות , שילוט, ערובות , מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.</p> <p>ג. שטחי המתקנים הטכניים המקורים נכללים בשטחי השירות אך אינם נכללים במספר הקומות.</p> <p>6.1.2 אבני הכרכוב "קופינג" של הגגות יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 6 ס"מ לפחות.</p> <p>6.1.3 מקומה וצורתה של אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתרי הבניה.</p> <p>6.1.4 לא תותר התקנת צנרת על גבי חזיתות למעט צינורות מי גשם ממתכת .</p> <p>מתקנים כגון : מזגנים למיניהם, מצננים וכולי יתכננו עם מסטור שיהבה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין ובכפוף באישור הוועדה המקומית .</p> <p>6.1.5 לא תותר התקנת מדחסים וצנרת גלויה למיזוג אוויר ועל גבי המבנים אלא במסתורים אשר יקבעו בהיתר הבניה .</p> <p>6.1.7 חומרי בניה :</p> <p>א. הבניין יצופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת , זכוכית , מתכת ואלומיניום.</p> <p>ב. חלונות הממ"קים יבנו כחלון נגרר לתוך כיס .</p> <p>6.1.8 שילוט :</p> <p>א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות אל בהתאם להוראות הרשות המקומית ובמסגרת בקשה להיתר .</p> <p>ב. נושא השילוט יהיה כפוף לנהלי הרשות המקומית שיהיו בתוקף בעת התקנת השילוט</p> <p>6.1.9 מערכות תת קרקעיות :</p> <p>כל מערכות החשמל התאורה, התקשורת , הביוב והמים שבשטח התכנית תהינה תת קרקעיות, כל המערכות העירוניות הממוחשבות יחוברו למרכז בקרה עירוני לפי הנחיות מהנדס העיר.</p>
6.2	דרכים וחניות
	<p>6.2.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון , מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת</p>

6.3

חיזוק מבנים, תמ"א / 38

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לליעודו החדש של מבנה.

6.4

חיזוק מבנים, תמ"א / 38

בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים הסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.

6.5

סטיה ניכרת

- 1- שלביות ביצוע
- 2- קו בניין
- 3- גובה בניין

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.4.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עיצובו האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לני"ל.
- 6.4.2 תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- 6.4.3 תנאי למתן היתר בניה יהא הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין.
- 6.4.4 תנאי למתן היתר בניה יהא הטמעה של הבניין במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 6.4.5 תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ואישור מחחי"י
- 6.4.6 תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ואישור עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.
- 6.4.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
- 6.4.8 תנאי למתן היתר בניה יהא חוות דעת כבאות.
- 6.4.9 תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- 6.4.10 תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת נגישות.
- 6.4.11 תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם שרותי הכבאות וההצלה לרבות בנושא דרך הגישה ורחבות המילוט.
- 6.4.12 תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.4.13 תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.4.14 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת שימור לתכנית.

6.7 היטל השבחה

6.9.1 הוועדה המקומית תקבע היטל השבחה בהתאם להוראות החוק
 6.9.2 לא ייצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהנף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הנו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24