

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0401976

תוספת שימושים שטחי בניה ברחוב תכלת מרדכי 6 י-ם



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
10/12/2017

להפקיד את התכנית
17/04/2018

תאריך מ"מ 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

בניה חדשה - ביניין ציבורי המשמש לשני בתי כנסת, שני גני ילדים, חדרי תפילה, מקווה ואולם קידושים. סה"כ מבנה של 5 מפלסים בשטח כולל של כ-3997.70 מ"ר. הכניסה התחתונה לביניין הינה הכניסה הראשית מרחוב תכלת מרדכי כשניתנת גישה נוספת לכל פונקציות הביניין מכניסה נוספת למפלסים העליונים מהשטח הציבורי הפתוח מאחור. סה"כ הגובה המירבי ממפלס הכניסה מרח' תכלת מרדכי הינו 15.20 מטר.



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

תוספת שימושים שטחי בניה ברחוב תכלת מרדכי 6-ים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0401976

מספר התכנית

1.163 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 219650

קואורדינאטה Y 633325

1.5.2 תיאור מקום חלקה מדורגת ברחוב תכלת מרדכי מס' 6 שכונת רוממה ירושלים

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	תכלת מרדכי	6	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30077	מוסדר	חלק	153, 160	

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
במ/ 4736	5, 5א, 5ב

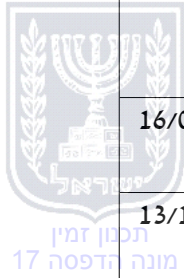
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר לירושלים	החלפה	62
13/10/1996	173	4448	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/ 4736 ממשיכות לחול.	שינוי	במ/ 4736



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אירנה כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אירנה כהן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי 1- מחייב לצורך קווי הבניין המרביים, מסי קומות וגובה הבניין. כפי שכתוב בטבלה 4.1 סעיף ח'.	27/02/2018	אירנה כהן	12/02/2018	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12/02/2018	אירנה כהן	12/02/2018	1	1: 250	מנחה	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



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
מנהלת מח' מבני דת	רשות מקומית	רשות מקומית, יצחק הנאו		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	13	02-6297599	02-6295770	hnitzhak@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 13 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, יצחק הנאו		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	13	02-6297599	02-6295770	hnitzhak@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: כיכר ספרא 13 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	בעלים	ירושלים עיריית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	4	02-6297777		

(1) כתובת: כיכר ספרא 4 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אירנה כהן		אירנה כהן אדריכלית	ירושלים	נוף הרים	20	02-6438073		irenacohen@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	אלסטר ראובן מודד	ירושלים	כנפי נשרים) (1	68	02-6522294	02-6522296	meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת: מען למכתבים ת.ד. 43121 ירושלים 9143002.



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

תוספת שימושים ושטחי בניה לבניין ציבורי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע משטח לבנין ציבורי לשטח המוגדר כמבנה למוסדות ציבור.

ב. ביטול בינוי שנקבע בתכנית במ/4736 וקביעת בינוי חדש לשם הקמת בנין בן 5 קומות הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת קווי בנין לבינוי כאמור.

ד. הגדלת שטחי בניה מירבים בשטח.

ה. קביעת השימושים המותרים בשטח לבתי כנסת, גני ילדים, מקוואות ואולם קידושים.

ו. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה

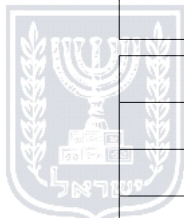


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,163	100
סה"כ	1,163	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,160.45	מבנים ומוסדות ציבור
100	1,160.45	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מבנה ציבור לצרכי דת- מקווה, אולם קידושים, מקומות תפילה, שטיבלך, 2 בתי כנסת ו 2 כיתות גני ילדים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מפלס 0.00=804.50. הכניסה התחתונה לביניין הינה הכניסה הראשית מרחוב תכלת מרדכי כשניתנת גישה נוספת לכל פונקציות הביניין מכניסה נוספת למפלסים העליונים מהשטח הציבורי הפתוח מאחור שבמפלס 811.28 סה"כ הגובה המירבי ממפלס הכניסה מרח' תכלת מרדכי הינו 15.20 מטר כ-6 קומות כולל מפלס הגג.
ב	הריסות ופינויים בניה להריסה : הבינויים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ובעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שבניהם.
ג	סטיה ניכרת 1. גובה הבנין המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. קווי הביניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הביניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
ה	קווי בנין קווי הביניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו בצבע אדום. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט/ נספח הבינוי. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ו	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטויחם יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתרי בניה תנאים למתן היתר בניה בשטח : 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הביניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנון שיוך החניה. ציון יחידות מיוזג



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>האוויר הפנימיות והחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע של כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי הבקשה להיתר בניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז ירושלים בדבר הכשרת רחבה, הערכות, ודרכי גישה והכשרת יציאות מכל קומה ועוד, והכל בהתאם לדרישות רשות הכבאות וההצלה ולשביעות רצונה, כולל הגשת תכנון מפורט.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכניות אינסטלציה לאישור חברת הגיחון.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת הביוב והניקוז בחברת הגיחון. התאום יכלול הגשת תכנון מפורט לחיבור הבניין למערכת הביוב הקיימת, העתקת קווי ביוב וניקוז במידת הצורך. תיקון נזקי קווי ביוב ו/או ניקוז העלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבניה ועוד, הכל לשביעות רצון המחלקה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה בדבר הצבת דחסנית אשפה, עגלות אשפה וחדר עבור מכבש קרטונים, כמו כן יתואם אופן פינוי האשפה הכל לשביעות רצון מחלקת התברואה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא תהא מילוי אחר ההוראות הריסה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת נגישות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא כפוף ומותנה להוצאת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום התכנית.</p> <p>11. תנאי להיתר בניין נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע</p>
ח	<p>תכנית בינוי</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בניין מירביים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (1) 80	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	2	2	2	2	4	15.5	80	969.1	342	2098.1	1163	1	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור
אחורי	2	2	2	2	4	15.5	80	185.7	402.8	1163	1	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	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

הערה ברמת הטבלה:

- קומה, קומת כניסה
- כמסומן בתשריט
- השימוש מבנים ומוסדות ציבור לדת הינו מיועד למקווה, בתי כנסת ואולם קידושים
- השימוש מבנים ומוסדות ציבור לחינוך הינו מיועד לגני ילדים

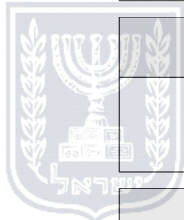
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה: קומת כניסה.
- (2) הערך מתייחס למטר תוספת.
- (3) הערך מתייחס למטר תוספת.
- (4) הערך מתייחס למטר תוספת.
- (5) הערך מתייחס למטר תוספת.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>1. השטחים הכלולים בתחום התכנית שפורסמו 2826/0 ירושלים צפון י"פ, 1091 עמ' 1462 מיום 18/5/1964, לא פורסם 2790/0 ירושלים רוממה, 2826/0 ירושלים צפון י"פ, 1091 עמ' 1462 מיום 18/5/1964 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות מתשל"ח 1978.</p> <p>2. 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>3. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי בנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שימוש 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 תכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6. אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.2	חשמל	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
6.3	תקשורת	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי לאגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.4	פסולת בניין	<p>באחריות מגיש התכנית להיתר בניה לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה, שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגיש התכנית להיתר בניה ועל חשבונו</p>
6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	<p>לא יותקן מתקן לאגירת גז בגבול מגרש או בסמוך לו הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול תא שטח לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>

6.6	שילוט וסימון
	לא יבוצע שילוט על קירות חיצונים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.



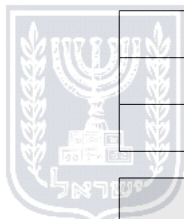
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.7	חומרי חפירה ומילוי
	א. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. ב. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. השטחים המיועדים לדרכים, יועברו וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מבני דת	הבניה תהא בהינף אחד
2	הקמת גני ילדים	הבניה תהא בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17