

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0575456

תוספת שטחי בניה ושינוי קוי בנין בית הידידות, רח' אלבק חנוך, ירושלים



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

בית הידידות בע"מ הינה חברת בת בבעלות מלאה של הקרן לידידות.
בית הידידות הינו מבנה ציבור אשר בו תהיה פעילות מוסד קהילתי למען תושבי ירושלים, המדינה ומבקרי הקרן מחו"ל.

הבניין כולל חלל תצוגה של פעילות הקרן לידידות בישראל ובחו"ל, מרכז הפעלת תוכנית מתנדבים למען קשישים, ניצולי שואה ועולים בירושלים ובכלל מדינת ישראל. בנוסף, יפעל בבנין מוקד פניות שרות לכלל הציבור הנזקק, מתחם המיועד לריכוז מבצעים ברשויות מקומיות והמטה של הקרן עצמה.
לצורך השלמת מימוש פועלה של הקרן בבניין זה, אני מבקשים תוספת של שטחים עיקרים ושרות מתחת למפלס הכניסה לאולם מתנדבים לשעת חרום ולמערכות ומתקנים טכניים.
כמו כן אנו מבקשים שינוי בקוי הבנין כדי לאפשר תוספת של מבנה שומר, ודרך מילוט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת שטחי בניה ושינוי קוי בנין בית הידידות, רח' אלבק חנוך, ירושלים

מספר התכנית 101-0575456

1.2 שטח התכנית 3.331 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4

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	221400
	קואורדינאטה Y	629629

1.5.2 תיאור מקום דרום מזרח ירושלים, השטח הידוע כשטח "מחנה אלנבי". לאורך רחוב אלבק

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	אלבק חנוך		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30300	מוסדר	חלק	9	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/2954/ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/2954/ה ממשיכות לחול.	5368	1652	22/02/2005
במ/2954/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/2954/ג ממשיכות לחול.	4371	1189	16/01/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאלה פלסנר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דניאלה פלסנר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	10/05/2018	דניאלה פלסנר	10/05/2018	נספח בינוי מנחה חלקית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/05/2018	דניאלה פלסנר	09/05/2018	נספח מצב מאושר	לא

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			בית הידידות בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	10	02-6461421	02-6739522	ReuvenCohen@ifcj.org

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	ירושלים	הצבי	15	02-6549052	02-6549052	
חוכר				בית הידידות בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	10	02-6461421	02-6739522	ReuvenCohen@ifcj.org

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דניאלה פלסנר	84127	פלסנר אדריכלים	תל אביב- יפו	פרוג	33	03-5224022	03-5238586	info@plesnerarchitects.com
מודד מוסמך	מודד	סרגיי טלפה	945		תל אביב- יפו	(1)		08-9151075	08-9151075	serg945@gmail.com

(1) כתובת :-



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 שטחים עיקריים ותוספת של שטחי שרות מתחת לקרקע ושינוי קווי הבינון, על מנת לאפשר תוספת בניה לבנין "בית הידידות", רח' אלבק חנוך, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. שינוי יעוד שטח משטל למוסד לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2. קביעת בנוי לתוספת בניה לבנין "בית הידידות" המאושר בהיתר בניה מס' 2016/674, בהתאם לנספח בינוי הגדלת שטחי הבניה.

2.2.3. הגדלת שטחי הבניה המאושרים בהיתר 2016/674 וקביעתם ל: 8186 מ"ר, מתוכם 3785 מ"ר שטחים עיקריים ו-4383 מ"ר שטחי שרות.

2.2.4. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.

2.2.5. שנוי תוואי זיקת ההנאה למעבר רגלי המאושר בתכנית מק/2954/ה'.

2.2.6. קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.



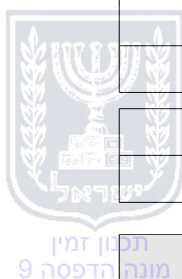
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	9	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	3,331	100
סה"כ	3,331	100



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,326.94	מבנים ומוסדות ציבור
100	3,326.94	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מוסד כלל עירוני כמאושר בתכנית במ/2954/ג'
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	<p>1. תותרנה תוספת בניה לבנין "בית הידידות" המאושר בהיתר בניה מס' 2016/674, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה המבנה המרבי, מס' קומות המרבי ושטחי הבניה המירביים וקוי הבנין המירביים.</p> <p>3. בשינוי לקוי הבנין המאושרים בתכניות מס' מק/2954/ה' ו-במ/254/ג', יהיו קוי הבנין המירביים מעל הקרקע כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, וקוי הבנין המירביים התחתיים/מתחת לקרקע יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע תכלת.</p> <p>4. בשינוי לשטחי הבניה המאושרים בהיתר בניה 2016/674 תותר הגדלתם כמפורט להלן וכמפורט בנספח מס' 1:</p> <p>א. תותר הגדלת שטחי הבניה העיקריים מ- 3284.1 מ"ר ל- 3785 מ"ר, מתוכם 2654 מ"ר לשטחי בניה עיקריים בשטחים שמעל למפלס ה- 0.00 ו- 1131 מ"ר לשטחי בניה עיקריים בשטחים שמתחת למפלס ה- 0.00.</p> <p>ב. תותר הגדלת שטחי הבניה המהווים שטחי שירות מ- 3946.87 מ"ר ל- 4383 מ"ר, מתוכם 475 מ"ר שטחי שרות בשטחים שמעל למפלס ה- 0.00 ו- 3908 מ"ר שטחי שרות בשטחים שמתחת למפלס ה- 0.00.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 9 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי אף לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט על החניון העליון/התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>יותר שילוב של חומרים שאינם אבן, כמפורט בנספח מס' 1.</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. ראה סהיף 16 בהוראות תכנית במ/2954/ג' 2. תיאום התכנית והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור. 3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, במפלסי בינוי ופיתוח, מפסל חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגיש בקשה להיתר ועל חשבונו. 4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה. (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא מזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית 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 מגיש הבקשה להיתר.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>בשינוי בתוואי זיקת הנאה למעבר רגלי, המאושר בתכנית מס' במ/2954/ג' ו-מק/2954/ה', יהא תואי השטח הנ"ל כמסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע אדום. השטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, כאמור, יהא ללא מגבלה כלשהי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר לשימוש הציבור הרחב, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע בניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/תא שטח ועל חשבונם בלבד.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' במ/2954/ג' ו- מק/2954/ה' וכן כל פרטי היתר בניה מס' 2016/674, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0575456 זו, ממשיכים לחול, ללא שינוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי-ימני (1)	צידי-שמאלי (1)	מתחת לכניסה הקובעת 4	מעל הכניסה הקובעת 4	21	35	8168	3908	1131	475	2654	3331	9	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 עתיקות

1. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות לא מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.
 2. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר הקמת הבנין בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית: 5 שנים.

