

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0560300

תוספת שימושים בשטח, רחוב צונדק מס' 5



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו מוגשת ומקודמת ע"י עיריית ירושלים.
בתכנית בניין עיר שמספרה א'2625 נקבע שימוש במגרש זה, למעון יום. התכנית אושרה בשנת 1980 ומאז לא פותח המגרש. כעת העירייה מעוניינת בתוספת שימושים למגרש שתאפשר במקום הקמת גן ילדים, מקווה ובית כנסת. מטרת התכנית הנה תוספת שימושים אלו בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שימושים בשטח, רחוב צונדק מס' 5
שטח התכנית	מספר התכנית	101-0560300
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218946
קואורדינאטה Y	635299

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא במרכז אזור מגורים תחום בין שטח שצ"פ (עתיקות), אזור מגורים ומעבר להולכי רגל, ללא גישה מוטורית, בשכונת רמות, 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	צונדק	5	

רמות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30723	מוסדר	חלק	26	

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
א / 2625	51

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/07/1981	2167	2726	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 2625 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2625 א' ממשיכות לחול.	החלפה	א /2625
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר לירושלים.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק' /5022 א. הוראות תכנית מק' /5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק' /5022 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמי רומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי רומן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מס' 1	08: 15 29/10/2019	נעמי רומן	04/08/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	09: 45 31/10/2019	נעמי רומן	02/04/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	סקר עצים-הוראות	13: 02 01/11/2018	אדיר אלוס	22/12/2015	12	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט	13: 04 01/11/2018	אדיר אלוס	22/12/2015	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 09 15/11/2018	נעמי רומן	01/06/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
מנהל מנהלת מבני דת	רשות מקומית	רשות מקומית, יצחק הנאו		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	3	02-6297598	02-6295770	HNITZHA K@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ככר ספרא 3.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמי רומן	5428141	נעמי רומן אדריכלים	מבשרת ציון	חצב	14	02-5341923	02-5333808	noemi@nroman.co.il
	סוקר עצים	אדיר אלווס			חגור	(1)		052-2333555		aadir@013.net
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	(2)	47	02-5858538	02-5854878	ernstmed@netvision.net.il

(1) כתובת : חגור.

(2) כתובת : השישה עשר 47.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בשטח, רחוב צונדק מס' 5

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משטח לבניין ציבורי למבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת בינוי להקמת בניין בן 4 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין לבינוי כאמור.
- ד. קביעת השימושים המותרים בשטח למעון יום, גני ילדים, בית כנסת ומקווה.
- ה. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
- ו. קביעת הוראות להפקעה.
- ז. קביעת הוראות לעניין שלביות הבצוע.
- ח. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי איכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

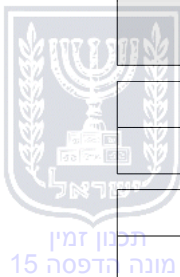
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניין ציבורי	813.7	100
סה"כ	813.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	813.7	100
סה"כ	813.7	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנה ציבור לצרכי דת: מקווה ובית כנסת, גן ילדים ומעון יום.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת בניין בן 4 קומות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי-נספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין תכנון זמין מונה הדפסה 15</p> <p>המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה-תאום 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי לאגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. תכנון זמין מונה הדפסה 15</p> <p>השטחים המיועדים לדרכים, יועברו וירשמו על שם הרשות המקומית, כשהם פנויים מכל מבנה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט במצב מוצע מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. תוספת קומות למבנה תהווה סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מהתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>3. לא יתאפשר שימוש לאולם אירועים בתוך מבנה בית הכנסת, האולם המוצע ישמש רק בעבור בית הכנסת עצמו כחלק מתפקוד בית הכנסת וחיי הקהילה. חריגה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. לא תתאפשר בנייה בשלבים. המבנה יבנה בהינף אחד וחריגה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות את פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ח	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>לא יותקן מתקן לאגירת גז בגבול תא שטח ביעוד של מבנים ומוסדות לציבור או בסמוך לו, בהתאם להוראות הקבועות בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבניין הנם עפ"י המסומן בתשריט במצב המוצע. בחזית המזרחית (בלבד) במפלס 7.50 מ' יותר קו בניין קטן מ-3 מ' במיקום של ארון ספרי התורה (בלבד) בהתאם לקו הבניין המסומן. במפלס זה יתאפשר להגיע לקו בניין של 2 מ' מגבול המגרש.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים 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 או מי מטעמו.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת. ציון יחידות מיזוג האוויר הפנימיות והחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לבצוע 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. 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. מגיש הבקשה להיתר בנייה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. הדרישות יבוצעו ע"י מגיש הבקשה להיתר. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז ירושלים בדבר הכשרת רחבת הערכות, ודרכי גישה והכשרת יציאות מכל קומה ועוד, והכל בהתאם לדרישות רשות הכבאות וההצלה ולשביעות רצונה, כולל הגשת תכנון מפורט וקבלת אישורה לכך. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכניות אינסטלציה לאישור חברת הגיחון. 6. תנאי למתן היתר בנייה 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 הבנייה ועוד, הכל לשביעות רצון המחלקה. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם מחלקת התברואה בדבר אופן פינוי האשפה, הכל לשביעות רצון מחלקת התברואה. 8. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם מחלקת נגישות. 9. תנאי למתן היתר בנייה יהא כפוף ומותנה להוצאת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בתחום התכנית.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהא נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע.</p> <p>11. תנאי להיתר בנייה ראשון בשטח התכנית יהיה קבלת אישור פקיד היערות לעניין העצים והפיצוי הנופי הנדרש.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום מיקום חלונות המבנה באופן כזה שהחלונות של בית הכנסת לא ימוקמו מול חלונות בתי המגורים הסמוכים.</p>
יב	<p>עתיקות</p> <p>1. המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר העתיקות המוכרז כדן 4900/0 "ירושלים תלילה" י"פ: 1390 עמ" 2158 מיום: 31/08/1967; לא פורסם 4493/0 ירושלים, יער רמות; 5106/0 "ירושלים, ח' בית כיכא" י"פ: 1390 עמ" 2158 מיום: 31/08/1967.</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 בצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) הן יבוצעו ע"י מגיש הבקשה להיתר, כפי שנקבע בדן 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 הבנייה כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שימוש בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6. על פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, 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>
יג	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.</p>
יד	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי הבקשה להיתר עצים, בגודל ובגובה דומה בתאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקייה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>שילוט וסימון לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ 1980.</p>	טו



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						שרות		
(3)	(4)	(3)	0 (2)	1	3	14.3 (1)	55	198	1607	166	268	16	1157	815	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מפלס גג בית הכנסת, מעל גובה זה יותר להקים מבנה יציאה לגג..

(2) עבור חזית ללא פתחים. עבור חזית עם פתחים תהיה נסיגה של 1 מ'..

(3) כמצוין בתשריט.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15