

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0868893

תוספת קומה ושימושים על מקלטים קיימים - רחובות קוסטה ריקה ונרד



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 :

18/04/2021

להפקיד את התכנית

04/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

לאור תהליכי התחדשות עירונית בשכונת קריית מנחם - עיר גנים, עיריית ירושלים, באמצעות האגף לתכנון העיר, יוזמת הכנת תכנית נקודתית, לצורך תוספת שימושים ציבוריים על גבי מקלטים קיימים. זאת בכדי להביא למיצוי נכון של פוטנציאל השטח, באופן שישרת את תושבי השכונה בצורה מיטבית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה ושימושים על מקלטים קיימים - רחובות  
קוסטה ריקה ונרד

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0868893 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.617 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

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

215901 קואורדינאטה X

628913 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שכונת קריית מנחם - עיר גנים**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	הנרד	1	
ירושלים	קוסטה ריקה	70	

שכונה קריית מנחם - עיר גנים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30437	מוסדר	חלק		44
30439	מוסדר	חלק		38

**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

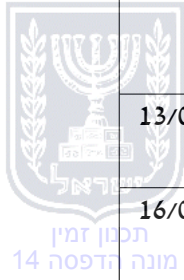
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5088	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5088.	4521	3429	13/05/1997
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רננה נילי חר"ג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		רננה נילי חר"ג			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - תכניות וחתכים	15: 42 06/06/2021	רננה נילי חר"ג	06/06/2021	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	מצב מאושר - גיליון 1 מתוך 2	12: 15 24/01/2021	רננה נילי חר"ג	24/01/2021	2	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר - גיליון 2 מתוך 2	12: 16 24/01/2021	רננה נילי חר"ג	24/01/2021	2	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, יואל אבן		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297678	02-6297453	evyoel@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא בניין 1, ירושלים.

**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	רננה נילי חר"ג		ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	ינאי	6	02-5619791		office@arcticarc.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 קומה על מקלטים קיימים ותוספת שימושים בקומה המוצעת ברח' קוסטה ריקה ורח' נרד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשני מקלטים קיימים ברחוב קוסטה ריקה ורחוב נרד. הכול בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.2 תוספת שימושים לשטח לצרכי חברה, קהילה ושימושי דת.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מספר קומות מקומה אחת לשתי קומות.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ להעתקה/ לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
שטח ציבורי פתוח		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	1,617	100
סה"כ	1,617	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	1,616.99	100
סה"כ	1,616.99	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. קביעת שימושים בשטח למטרת חברה וקהילה כדוגמת:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מועדון נוער</li> <li>- מועדון קשישים</li> <li>- ספריה עירונית</li> <li>- שימושים קהילתיים</li> <li>- שימושים תומכים בגן הציבורי</li> <li>- שימושי דת, תרבות ונוער</li> </ul> <p>ב. השימוש הקיים של מקלטים ציבוריים ימשיך להתקיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. גגות המבנים יהיו גגות רעפים.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן:</p> <p>א. חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998.</p> <p>ב. תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח' - בניין ציבורי חדש פרק א'.</p> <p>ג. תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות) התשע"ג - 2013.</p> <p>ד. תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), תשע"ב - 2011.</p> <p>ה. תקן ישראלי 1918 חלקים 1, 2, 3.1, 4, 6 בהתאמה.</p> <p>3. מודגש בזאת כי המעברים הקיימים והמוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מטר נטו לכל הפחות ובהתאם לתקנות.</p>
ג	<p><b>מקלטים</b></p> <p>1. תותר תוספת קומה למבנה מקלט קיים בתחום חלקה 44 בגוש 304/37 ברח' הנרד. הכול בהתאם לנספח הבינוי (נספח מספר 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומה למבנה מקלט קיים בתחום חלקה 38 בגוש 30439 ברח' קוסטה-ריקה. הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מספר 1).</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>4. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p> <p>5. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>

4.1	שטח ציבורי פתוח
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>  <b>סימון מהתשריט : להריסה</b></p> <p>1. גדר/ מבנה להריסה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>
ה	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.  2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :  העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין ופרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.  3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות 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 בזה 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 מגישי התכנית.  4. חיזוק מבנים תמ"א 38 :  היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.  5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ב.1. (העתקת מתקנים על הגג), 4.1.2 ד (הריסה), 4.1.2 ז (עצים לשימור).  6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.  7. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.  8. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח נשוא התכנית. התכנון יכלול דרכי גישה נגישות אל פתח הכניסה למקלט הקיים ואל פתח הכניסה לקומה המוצעת. התכנון יוגש לאישור מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.  9. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לאישור מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.1
<p>התכנון יכלול פתרון למקומות חנייה נגישים בתחום תאי שטח 1 ו-2 בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל - 1970 חלק ח-1.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות הכבאות בדבר הסדרת גישה לרכב חירום והצלה , הסדרת השטח בהתאם לתקנות אש וכל מה שיידרש בהתאם לדרישות שירות הכבאות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור של אגף חירום וביטחון בעיריית ירושלים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט.</p>	ז



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערב	מזרח	מערב	מזרח	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	(1) 7.95	27			54	282	613	1	שטח ציבורי פתוח
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	(1) 7.3	16.5			54	282	1004	2	שטח ציבורי פתוח

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מספר 1).

(2) בהתאם למפורט בתשריט התוכנית...



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 עתיקות</b>	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	
<b>6.2 תקשורת</b>	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
<b>6.3 ניהול מי נגר</b>	במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינן מונמך.	
<b>6.4 פסולת בניין</b>	באחריות מגיש התכנית 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 יזם התכנית ועל חשבונו.	
<b>6.5 היטל השבחה</b>	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
<b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b>	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.	
<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה	הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בשלב זה.	תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.

## 7.2 מימוש התכנית

20 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14