

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מק/4715 ה'

שם תוכנית: ימקא ירושלים

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

שם: מר יעקב כחלון תפקיד: יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה.	שם: מר יעקב כחלון תפקיד: יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
נתוני ילקוט פרסומים	י.פ. מס' 5825 עמ' מס' 3685

ועדה מקומית  
 אישור תוכנית מס' מק/4715 ה'  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבת מס' 15/08 ביום 25/08/2008  
 מהנדס העיר  
 יו"ר הועדה

תכנית מק/4715 ה' נועדה לאפשר בניית תוספת מתקנים ובניית מסתור סביב המתקנים הקיימים והמתקנים הטכניים העתידיים על גג בניין ימק"א הקיים (תא שטח מספר 20), המיועד לשימור ואשר בפועל קיימים עליו שני מבנים טכניים ומתקנים נוספים. גג בנין זה נצפה מהבניינים הסמוכים, הגבוהים ממנו. המתקנים משרתים את צרכי ימקא, בה מופעלים היום גני ילדים, מרכז ספורט, מלון ומסעדה. המסתור יהיה קיר בציפוי אבן, בדומה לסוג האבן שבמבנים הטכניים הקיימים ויכלול פתחי אוורור. גובהו יהא כגובה המבנים הטכניים הקיימים. מעליו יותקן סורג אופקי, שגובהו יהא בגובה המרבי של המתקנים.

על פי הנחיית מחלקת תכנון בעירייה ובהסכמת לשכת התכנון המחוזית מוגשת תכנית בסמכות הוועדה המקומית, הכוללת הוראות תכנית ונספחי בינוי. לתכנית מצורפות הדמיות לשם המחשה.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# מחוז ירושלים

תכנית מס' מק/4715 ה'

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	ימקא ירושלים
1.2	שטח התכנית	כ – 28.154 דונם
1.3	מהדורות	שלב • מילוי תנאים למתן תוקף
		2 מספר מהדורה
		16.02.09 תאריך עדכון
1.4	סיווג התכנית	• סוג התכנית • סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית • וועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) 5 • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

631290 קואורדינטה מערב  
מזרח - Y  
221034 קואורדינטה דרום  
צפון - X

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה: ניקופוריה  
מתחם ימקא

בין הרחובות דוד המלך, וושינגטון ולינקולן

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה ירושלים

ניקופוריה  
מתחם ימקא  
בין הרחובות דוד המלך, וושינגטון ולינקולן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30028	• שומא	• חלק מהגוש		70

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
ד' 4715	60, 50, 30, 20, 4
ג' 4715	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית : " תמוז התשי"ט  שנה לועזית : 16.7.59
מק/4715 ג	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' מק/4715 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מק/4715 ממשיכות לחול.	י.פ. 5561	שנה עברית : ה' אב התשס"ו  שנה לועזית : 30.7.2006
4715 ד'	כפיפות/ שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4715 ד' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4715 ד' משיכות לחול.	י.פ. 5866	שנה עברית : כ' חשוון התשס"ט  שנה לועזית : 18.11.08

### 1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
האישור	וועדה מקומית	ספקטור עמישן אדריכלים	16.02.09	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	• מחייב	חוראות התכנית
	וועדה מקומית	ספקטור עמישן אדריכלים	16.02.09	1	לא רלוונטי	1: 500	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	ספקטור עמישן אדריכלים	16.02.09	1	לא רלוונטי	1: 200 (מפלס גגות) 1: 100 (מגדל קצרות)	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בניין (נספח מס' 1) (מפלס גגות) (מגדל קצרות)
	וועדה מקומית	ספקטור עמישן אדריכלים	17.2.08	4	לא רלוונטי	לא רלוונטי	• מנחה	תכנית איילוסטרציה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

מניש התכנית	מקצוע / תואר *	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון *	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ר	גוש/חלקה
				08333		דור דורישין 6, ירושלים 93117	02- 5661671		02- 5611270	spc_ami@ 012.net.il	30028 ח"ת 70

1.8.1.1 יזם במועל

יזם במועל	מקצוע / תואר *	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון *	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ר
		רסקו ניהול ופיתוח בע"מ				רחוב הר סיני 3 תל-אביב 65816	03- 7130204			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

אופי העניין בקרקע	מקצוע / תואר *	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון *	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ר
בעלים		רסקו ניהול ופיתוח בע"מ				זדד המלך 26, ירושלים 94101	02- 5692692			
חוכר						תל-אביב 65816	03- 7130204			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אדרכל
spc_ami@012.net.il	02-5611270		02-5661671	דור ודורשי' 6, ירושלים 93117		08333	69455327	ארתור ספקטור	אדרכל	• אדרכל
m_ely@bezeqint.net	02-6797852		02-6793012	הרכבים 9 ירושלים		985	28055762	יורם אלישיב	מודד	• מודד



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
לא רלוונטי	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

ביטול האיסור להקמת מתקני קירור על גג בניין ימק"א המיועד לשימור כפי שנקבע, בסעיף 9(ג)(10) שבהוראות תכנית מס' מק/4715 ג.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת גג בניין ימק"א המיועד לשימור, עפ"י תכנית מס' מק/4715 ג', לשם הוספת מתקני קירור, הסדרת מתקנים טכניים קיימים, בניית מסתור סביבם ובניית סורג אופקי מעליהם.

2.2.2 קביעת מיקום מחייב לקירות המסתור על הגג וגובה בניה מרבי להם.

2.2.3 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית: 28.154 דונם

הערות	סה"כ במצב המוצע		שינוי למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט			
	כמאושר בתכניות מס' מק/4715 ג' ו-4715 ד'				ייעודים עפ"י תכנית מאושרת אחרת

הערה: בכל מקרה ש שתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
רלוונטי	לא

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

### 4. יעודי קרקע ושימושים

#### 4.1 ייעודים עפ"י תכנית מאושרת אחרת:

השטח הצבוע בתשריט בקווים כחולים אלכסוניים הוא שטח שחלים עליו כל הייעודים וההוראות שבתכנית מס' מק/4715 ג' ו-4715 ד', למעט המפורט להלן:

##### 4.1.1

סעיף מס' 9(ג) (10) שבהוראות תכנית מק/4715 ג', בדבר איסור הקמת מתקני קירור על גג בניין ימק"א המיועד לשימור בתחום מגרש מס' 2, שעפ"י תכנית מס' מק/4715 ג' - מבוטל בזאת.

##### 4.1.2

במקומו תחולנה הוראות הבינוי הבאות:

א. תותרנה תוספות בניה על גג בניין ימק"א המיועד לשימור שבמגרש מס' 2, כאמור, לשם הוספת מתקני קירור וקירות מסתור, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).

ב. גובה המתקנים על גג הבניין המיועד לשימור לא יחרוג מ- 2.90 מ' ממפלס הגג, בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ג. המתקנים הטכניים שעל הגג יכוסו בסורג אופקי, אשר יסתיר את המתקנים מהבניינים הגבוהים שמסביב, אך יאפשר את אוורורם. הגובה המרבי של הסורג יהא בגובה המרבי של המתקנים שעל גג הבניין לשימור.

ד. קיר המסתור יצופה באבן מאותו סוג אבן של שני המבנים הטכניים הקיימים כבר על הגג, או מסוג אבן דומה.

ה. גובה קיר המסתור יהא כגובה המבנים שעל גג הבניין הקיים.

ו. קיר המסתור יהא בנסיגה ממעקה גג הבניין הקיים. המרחקים המינימאליים בין קירות המסתור

לבין חזיתות הבניין, המפורטים בנספח מס' 1, הינם מחייבים. לא תותר הצבת מתקנים או צנרת חדשה בין קירות המסתור לבין חזיתות הבניין.

ז. יותרו פתחי איוורור בקיר המסתור.

ח. ראה סעיפים 6.2, 6.3 להלן.

##### 4.1.3

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מק/4715 ג' ו-4715 ד', שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/4715 ה' זו, לרבות ייעודי קרקע, הוראות בינוי, שטחי בנייה, הוראות שימור, דרכים, חנייה, חלוקה חדשה וכדומה, ממשיכות לחול ללא שינוי.



## 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 קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 הקלות:

נקבע בזאת ובהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63(7) לחוק התכנון והבנייה, כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות / תוספת גובה בנייה או שינוי במיקום קירות המסתור על גג הבניין, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

### 6.3 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. הגשת התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: עיצוב הסורג האופקי וקירות האבן המיועדים להוות מסתור למתקנים הטכניים.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לעניין מניעת רעש ופינוי תמלחות ומי נקז ממערכות הקירור.
- ביצוע האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

### 6.4 הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מק/4715 ג' ו-4715 ד', שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/4715 ה' זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

## 7. ביצוע התכנית

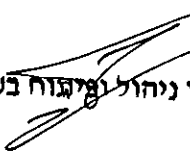
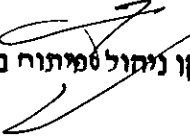

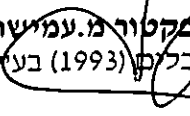
### 7.1 שלבי ביצוע\*

המתקנים הטכניים, קירות המסתור והסורג האופקי יבוצעו בהינף אחד.

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

## .8 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		51-082926-0 רסקו ניהול ופיתוח בע"מ		רסקו ניהול ופיתוח בע"מ	מגיש התכנית
		51-082926-0 רסקו ניהול ופיתוח בע"מ		רסקו ניהול ופיתוח בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		INTERNATIONAL YOUNG MEN'S CHRISTIAN ASSOCIATION OF NORTH AMERICA		ימקא	בעלי עניין בקרע
		א. ספקטור מ. עמישור אדרכלים (1993) בע"מ	69455327	ארתור ספקטור	עורך התכנית