

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

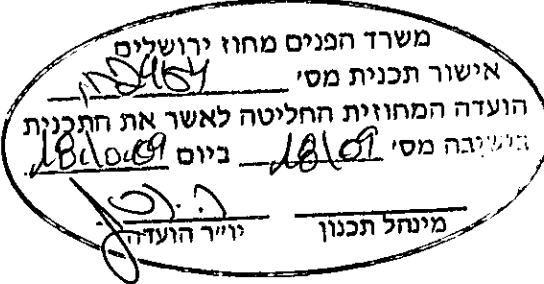
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2954 / ח'

שם תוכנית: מוסד לגיל הזהב "מצודת אלנבי"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

מבנה זה נבנה עפ"י היתר שהתקבל בוועדת משנה שהתכנסה בתאריך 10.04.2006.
בהיתר זה אושרו הקלות לניוד שטחי שרות ושטחים עיקריים אשר כלולות בתכנית זו.

הפרוייקט נמצא בשלבי גמר סופיים.

תכנית זו באה להסדיר ניוד זכויות אשר אושרו בהיתר במסגרת הקלות וכמו כן להעביר זכויות תת
קרקעיות משרות לעיקרי ע"מ לאפשר הקמת בית כנסת וספא טיפולי מתחת לקרקע.
כל זאת, במסגרת הזכויות הקיימות תוך כדי שמירה על גבולות המגרש, ללא שינוי יעודו על פי התכנית
המאושרת 2954 ג' החלה על המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מוסד לגיל הזהב – "מצודת אלנבי"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התכנית	יפורסם ברשומות
2954 ח'	מספר התוכנית		
5.445 דונם		1.2 שטח התוכנית	יפורסם ברשומות
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	יפורסם ברשומות
3	מספר מהדורה בשלב		
22/10/2009	תאריך עדכון המהדורה		יפורסם ברשומות
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
-	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
629200	קואורדינטה X	
221200	קואורדינטה Y	
מתחם מחנה אלנבי		תיאור מקום
ירושלים	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות		
ירושלים	יישוב שכונה	כתובות שבהן חלה התוכנית
רח' ינובסקי	רחוב מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30114	מוסדר	חלק מהגוש	89	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30114	30113

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2954	27

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.06.1999	4767	למעט הסעיפים שתוכנית זו באה לשנות, יתר הוראות התוכנית שמספרן 2954 ממשיכות לחול עליה.	שינוי	2954ג'
10.03.05		למעט הסעיפים שתוכנית זו באה לשנות, יתר הוראות התוכנית שמספרן 2954ה' ממשיכות לחול עליה	שינוי	מק/2954ה'
15.03.1989	-	למעט הסעיפים שתוכנית זו באה לשנות, יתר הוראות התוכנית שמספרן 62 ממשיכות לחול עליה.	שינוי	62
6.4.1996	4393 ע"מ 2390	הוראות התוכנית שמספרן 5022 ממשיכות לחול עליה.	כפיפות	5022
15.1.2004	5264	הוראות התוכנית שמספרן 5166 ממשיכות לחול עליה.	כפיפות	5166

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	טיטו נ.ס. אדריכלים	22 אוקטובר, 2009	-	14		--	מסמך מחייב	הוראות תכנית
	ועדה מחוזית	טיטו נ.ס. אדריכלים	22 אוקטובר, 2009	1	-		1:500	מסמך מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	טיטו נ.ס. אדריכלים	22 אוקטובר, 2009	1	-		1:200, 1:500	מסמך מחייב בחלקו, לעניין גובה וזכויות בניה.	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית 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 / עורכי התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית יאיר חברה קבלנית לעבודות לבנייה 1988 בע"מ	511327017	חלפיות, ירושלים 3,	02-6299999		02-6733299	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית יאיר חברה קבלנית לעבודות לבנייה 1988 בע"מ	511327017	חלפיות, ירושלים 3,	02-6299999		02-6733299	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכרים
	לי"ר	לי"ר	02-6224142	בן יהודה 34, ירושלים	לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעלים	
	לי"ר	02-6733299	02-6299999	יד חרוצים 3, חלפיות, ירושלים	511327017	חברת קבלנית לעבודות לבנייה 1988 בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר		חוכרים

1.8.4

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
yosvo@hfo.co.il avital@hfo.co.il	073-2222227-073-2222275		073-2222222 073-2222274	בן גוריון 1, בני ברק	לי"ר	לי"ר	007591167 טיטו סמי	טיטו נ.ס. אדרכלים בע"מ	אדרכל	עורך התכנית
afaq@israsrv.net.il	02-6711443		02-6711431	צור באחר ירושלים	לי"ר	לי"ר	033238536 אבנ רמית נואר	אפאק ח.ג. שירותי הנמסה ומדידות בע"מ	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינויים בשטחי הבנייה עבור תוספת של ספא ובית כנסת בקומת המרתף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי
2. ניוד זכויות בנייה ללא תוספת זכויות. כדלהלן:
העברת 320 מ"ר מעיקרי מעל הקרקע לעיקרי תת קרקעי.
העברת 1,095 מ"ר משרות תת קרקעי לעיקרי תת קרקעי.
3. מיקום בית כנסת בקומת מרתף 1-.

2.3 - נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	5.445 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
העברת 1,095 מ"ר משרות תת קרקעי לעיקרי תת קרקעי.	-	9,458	1,095	8,363	מ"ר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	01	מסחר, מבנים ומוסדות ציבור

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

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מסחר, מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1 שמושים**

מוסד לגיל הזהב בן 5 קומות.

4.1.2 הוראות

1. קביעת הנחיות בניוי בנוגע לשטחים עיקריים ושטחי שרות מעל ומתחת לקרקע

4.1.3 תנאים למתן היתר בניה

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקניימ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ג. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים שיקבע על ידי הרשות.
- ה. אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

4.1.4 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

4.1.5 חניה

- א. החניה תהיה על-פי תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.
- ב. החניה תהיה בתחום התכנית.
- ג. בשטח התכנית יבנה חניון כמפורט בנספח הבינוי.
- ד. החניון כאמור יספק את כל מקומות החניה הנדרשים על-פי התקן לבניין שיוקם בשטח, בהתאם לדרישות החניה.
- ה. שינוי מיקום היציאות והכניסות לרכב מהמגרש יהיה בסמכות מהנדס העיר, ויקבע בהיתר הבניה.

4.1.6 מהתפיים

- א. תותר הבלטה של המרתף מעל פני הקרקע הטבעיים למטרות הטכניות.
- ב. תותר בניית שטחי אחסנה ומתקנים טכניים.
- ג. יותרו שימושים עיקריים בקומת המרתף.

4.1.7 רשות העתיקות

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.

4.1.8 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק..

4.1.9 סטייה ניכרת

כל תוספת בזכויות הבנייה, גובה בינוי, בתחום התוכנית, תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.

5: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						מספר קומות	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מס' במגרש בנינים	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לקובעת		מעל לקובעת		שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שירות	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי	שירות עיקרי
			מתחת לקובעת		מעל לקובעת		שירות	עיקרי		שירות	עיקרי																		
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי																							
מסחר, מבנים ומוסדות ציבור	001	5,445	4,480	1,415	1,672	8,043	2	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	21	1	100	286	15,610	4,480	1,415	1,672	8,043	5,445	001	מסחר, מבנים ומוסדות ציבור							

* יחס העברת השטחים מתב"ע 2954 ג':
 העברת 320 מ"ר מעיקר מעל הקרקע לעיקר תת קרקע.
 העברת 1,095 מ"ר משרות תת קרקע לעיקר תת קרקע.

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

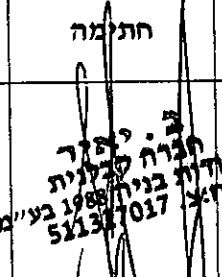
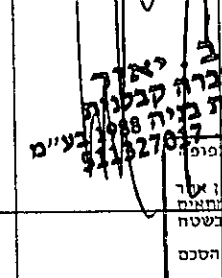
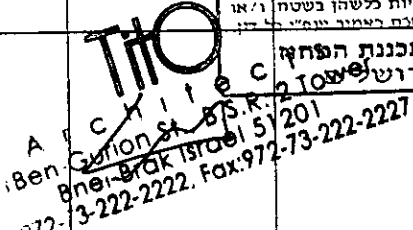
6.1 ל"ר

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22.10.09		ח.צ. 511327017 בית יאיר חברה קבלנית לעבודות לבנייה 1988 בע"מ		בית יאיר חברה קבלנית לעבודות לבנייה 1988 בע"מ	מגיש התכנית
22.10.09		ח.צ. 511327017 בית יאיר חברה קבלנית לעבודות לבנייה 1988 בע"מ		בית יאיר חברה קבלנית לעבודות לבנייה 1988 בע"מ	יזם בפועל
			25-10-2009	מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
		עמליה אברמוביץ, מתכנתת הפחית ממ"י - מחוז ירושלים	007591167	סמי טיטו	עורך התכנית

רשימת תיוג-טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. לכל יש לוודא כי ניתנה התייחסות השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

! שימו לב

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?			
	✓	אם כן, פרט: __נספח בינוי, נספח חישוב שטחים			
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)	
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7		
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y,ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2		
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3		
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	4.1		
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3		
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4		
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)			
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)			
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			
	✓	מספר התוכנית			
	✓	שם התוכנית	1.1		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	מחוז			
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	✓	פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	✓	חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
 (2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירות התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית תודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.
 (4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".
 (5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
 (6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שיט ייעוד.