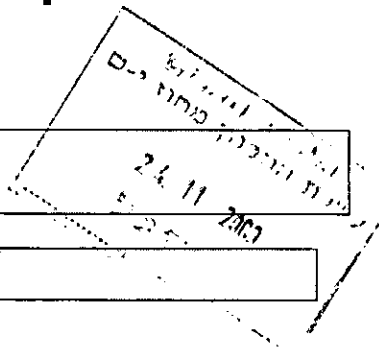


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12491

קביעת הוראות בינוי למבני ציבור, רח' מעגלות הרב הפרדס, נווה יעקב.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 12491 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 12491 ביום 20.11.06 ה. יוסף מינחל תכנון יו"ר הועדה</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בבניין חדש למוסדות ציבוריות, גני ילדים ו/או מעונות יום, ובית הכנסת, בשכונת נווה יעקב, רח' מעגלות הרב פרדס, בגוש 30647, חלקה 16, ירושלים.

המקום עפ"י תב"ע 1978 א', באזור A 13 צפון, (ב.צ.כב.) שגודלה היתה 1.000 מ"ר מיועדת למעון וזכויות הבנייה היו 250 מ"ר.

לאחר רישום חלקות באזור נקבעה המקום בתוך חלקה 16, שגודלה היא 1,879 מ"ר וברובה לבנייני ציבור לבניית מעון, כמו כן, שטחים מעטים לאזור מגורים 5 מיוחד, שטח חניה פרטית באזור מגורים 5 מיוחד ושטח ציבורי פתוח.

הטופוגרפיה של החלקה היא חדה עם שיפועים עד 25%.

כעת מבקשים:

- לשנות את ייעודיה לשטח למוסדות חינוך ושטח ציבורי פתוח בלבד.
- כמו כן, לקבוע שימושים "בשטח חום" לגני ילדים ו/או מעון יום ובית הכנסת.
- לקבוע דרכי גישה ומפרצים חנייה על הכביש הראשי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קביעת הוראות בינוי למבני ציבור, רח' מעגלות הרב הפרדס, נווה יעקב.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

12491

מספר התוכנית

2,070 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

11 בנובמבר 2009

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד ו/או חלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

639.000

קואורדינאטה X

223.200

קואורדינאטה Y

מדרון ריק באמצע האזור של בנייני מגורים הפונה לרח' מעגלות הרב פרדס.

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נווה יעקב

שכונה

מעגלות הרב פרדס

רחוב

אין

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30647	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	16	-
30645	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	-	69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכננות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16-07-1959 י' תמוז התשי"ט
1978 א'	שינוי	תכנית זו משנה את בתכנית מס' 1978 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1978 א' ממשיכות לחול.	2390	1-12-1977 כ"א כסלו התשל"ח
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	5264	15-01-2004 כ"א טבת ה'תשס"ד

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדל' דורית גורן	11-11-2009	לא רלוונטי	13		מחייב	חוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אדל' דורית גורן	11-11-2009	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אדל' דורית גורן	11-11-2009	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים.	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			02-6295786	ניכר ספרא 1, ירושלים	האגף לתכנון העיר- עיריית ירושלים						

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר	בעלים
			02 - 6297857	ניכר ספרא 1 - ירושלים	מתלקת הנכסים - עיריית ירושלים						
			02-5318870	רח' יפו 216 - ירושלים	מינהל מקרקעי ישראל						

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר	מודד / מוסמך
doritag@netvision.net.il	02-6242913	052-2602770	02-6247347	ת.ד. 2193 ירושלים 91021		25192	017725276	דורית גורן	אדריכלית	אדריכל
m_ely@bezeqint.net	02-6797852		02-6793012	רח' הרנבים 9 - ירושלים		985	028055762	יורם אלישיב	מודד	מודד מוסמך

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

מונח	הגדרת 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

הגדלת שטח מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח לשם בניית בית כנסת, גני ילדים ו/ או מעונות יום בנווה יעקב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1	שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן: א. מאזור מגורים 5 מיוחד, למבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח ולדרך חדשה. ב. משטח לבניין ציבורי לדרך חדשה ומוסדות ציבורי. ג. משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.
2.2.2	קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: א. קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 3 קומות לשם הקמת מעון/ גן ילדים ובית כנסת בהתאם לנספח הבינוי.
2.2.3	קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
2.2.4	הגדלת שטחי הבניה בשטח הקביעתם ל- 1,400 מ"ר שטחים מרביים (מתוכם 1.200 מ"ר שטחיים עיקריים ו- 200 מ"ר שטחי שירות).
2.2.5	קביעת השימושים בשטח לגני ילדים / מעונות יום ובית הכנסת.
2.2.6	קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
2.2.7	קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.
2.2.8	קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.
2.2.9	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.070		סה"כ שטח התכנית - דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) מצב המאושר	מצב המאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י תכנית א' 1978	1,200	-	+ 950	250	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מבנה וגדר להריסה			
	1	1	מבנים ומוסדות ציבור
	100	100	שטח ציבורי פתוח
	200	200	דרך מוצעת
	300	300	דרך מאושרת

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. ייעודי קרקע ושימושים**4.1 מבנים ומוסדות ציבור**

השטח המסומן בצבע חום הינו שטח למבנים ומוסדות ציבור.

4.1.1 שימושים

- א. גני ילדים
- ב. מעונות יום
- ג. בית כנסת

4.1.2 הוראות בינוי

- א. תותר בניית מבנה חדש בן 3 קומות בהתאם לנספח הבינוי.

4.1.3 עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה מאבן ניסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

4.1.4 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר טמנה מורשה על פי כל דין ע"י מגישי הבקשה להיתר.

4.1.5 היטל השבחה

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

4.1.6 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

4.1.7	חניה:	
	א.	מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום הדרך במפרץ החניה כפי שמסומן בנספח בינוי.
	ב.	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
4.1.8	גדר / מבנה להריסה:	
		הגדר / המבנה 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.
4.1.9	עצים לשימור / עקירה:	
	א.	העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
	ב.	העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
4.1.10	קולטי שמש על הגג	
	א.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
	ב.	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
4.1.11	הוראות בנושא חשמל	
		תנאי למתן היתר בנייה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמה חדר שנאים ו / או חדר מיתוג.
4.1.12	מתקני תקשורת	
		מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית...
4.1.13	החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:	
		יותרו לפחות 20% שטחים חדירים מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
4.1.14	סטייה ניכרת	
	א.	כל שינוי בקווי בניין המפולטים בתשריט התכנית, ותוספת מספר הקומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנון התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4.1.15	גמישות	
	א.	יותר שינוי מהגובה הבניין המצוין בנספח הבינוי למתקני טכניים בלבד.
	ב.	לעת מתן היתר בניה, תותר שינויים ארכיטקטוניים בכפוף ובתאום עם מהנדס העיר.
4.1.16	תנאים למתן היתר בנייה בשטח:	
	א.	תנאי למתן היתר בניה לבית הכנסת במידה שהמבנה לגן ילדים / מעון יום כבר קיים, יהיה אישור התכנית ותיאום מועד הבניה עם אגף החינוך הרלבנטי תוך מתן פתרונות זמניים לתלמידים ומתן ערבויות ובטחונות לנזקים למבנה ולחצרות.

- ב. תנאי למתן היתר בנייה לבית הכנסת במידה שיבנה ראשון, יהיה על מתכנני בית הכנסת לתכנן את קומת גני הילדים/ מעון יום ולאשרה באגף מבני ציבור ובאגף החינוך הרלבנטי. על יזמי בית הכנסת לבנות את קומת גן הילדים/ מעון יום ברמת מעטפת לפחות. תאום עם אגף למבני ציבור.

- ד. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה הנדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעחית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

- ה. 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.

- ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות לשיפוי הוועדה המקומית שינוסח ע"י היועצת המשפטית של הוועדה.
ז. תנאי לטופס אכלוס לבית הכנסת הוא ביצוע מפרץ החנייה.

- ח. תנאי לטופס אכלוס לבית הכנסת הוא פיתוח השצ"פ הצמוד אליו בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

4.2 שטח פתוח ציבור	
השטח המסומן בצבע ירוק הינו שטח פתוח ציבורי.	
4.2.1	שימושים
א.	גן ציבורי, גינות, נטיעת עצים בוגרים.
ב.	מעבר כניסה לבית הכנסת.
4.2.2 תנאי למתן היתר בנייה	
א.	תאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לפיתוח השצ"פ.
ב.	תנאי לטופס אכלוס לבית הכנסת הוא פיתוח השצ"פ הצמוד אליו בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

4.3 דרכים	
א.	השטח המסומן בצבע חול הינו שטח לדרכים קיימים או מאושרים.
ב.	השטח המסומן בצבע אדום הינו שטח להרחבת דרך או דרך חדשה.
4.3.1	שימושים
א.	דרך על פי הגדרתה בחוק התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
ב.	תותר הסטת המדרכה ימינה, בתוך גבולות החלקה המיועדת למבנה ציבור לשם יצירת מפרץ חנייה בתחום הדרך ובהתאם למסומן בתשריט ובנספח מס' 1.

4.3.2 תנאי למתן היתר בנייה	
א.	ביצוע מפרץ החנייה הינו תנאי למתן טופס אכלוס למבני הציבור.
ב.	תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מס' יעוד	תא שטח חדש	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח עיקרי	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח חדש	מספר יחידים	תכנית (%)	מספר יחידים	צפיפות לדגום (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניין (מטר)
			שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה									מתחת לכניסה	מעל לכניסה	
מבנים ומוסדות ציבור	1	1,647	200	-	200	1,200	1,400*	46.3 %	-	-	-	11.10 מ'	3	-	נמסומן בתשריט

הערות לסבלה:

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצע בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. ביצוע התכנית

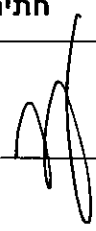
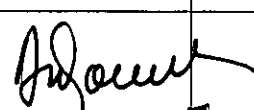
6.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
אפשרות 1	גני ילדים/ מעון יום ובית הכנסת ביחד	-
אפשרות 2	1. גני ילדים/ מעון יום. 2. בית הכנסת	תיאום מועד הבניה עם אגף החינוך הרלבנטי תוך מתן פתרונות זמניים לתלמידים ומתן ערבויות ובטחונות לנזקים למבנה ולחצרות.
אפשרות 3	1. בית הכנסת. 2. גני ילדים/ מעון יום	במידה בבית הכנסת יבנה ראשון על מתכנני בית הכנסת לתכנן את קומת גני הילדים/ מעון יום ולאשרה באגף מבני ציבור ובאגף החינוך הרלבנטי. על יזמי בית הכנסת לבנות את קומת גן הילדים/ מעון יום ברמת מעטפת לפחות.

6.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית - זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 10 שנים מיום אישורה.

7. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22/11/09		אגף תכנון העיר עיריית ירושלים	057832818	מגי שדר' עופר מנור התכנון הכלכלי ראשי על תכנון יזום	
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
23.11.09			017725276	אדר' דוריתה גורן	עורך התכנית

דוריתה גורן
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר. 25192