

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13490

מעון יום שיקומי באבו-טור

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי עיריית ירושלים
תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תיאור התוכנית המבוקשת והרקע להגשתה:

התוכנית מציעה הגדלה של שטח למבנה ציבור על חשבון שטח ציבורי פתוח כדי לאפשר הקמתו של מבנה מעון יום שיקומי עבור ילדים לקויי שמיעה (גן ילדים מיח"א) ושטחי חוץ נלווים, מעל מבנה רווחה קיים בגן העיוריים באבו-טור.

כמו כן מוצעת הסדרה סטאטוטורית של דרך משולבת שתאפשר חניה וגישה למבנה דרך הפארק, עפ"י דרישות מחלקת התנועה של עיריית ירושלים. הדרך המוצעת קיימת למעשה כבר היום כשביל סלול בתוך הפארק.

התוכנית מאפשרת גישה מרחוב עין רוגל לגג המבנה החדש באמצעות גשר ומציעה להפוך אותו למצפור – זאת כתחליף לגג המבנה הקיים. כמו כן, מאפשרת התוכנית הקמת פרגולות מעל חלק מהגג ושטחי החוץ.

רקע תכנוני לתכנית:

בשטח הגן קיים מבנה של עיריית ירושליים המשמש את מחלקת הרווחה ומשרת את תושבי מזרח העיר. אין הקלות או שימוש חורג.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

אין עבירות בנייה. המבנה הקיים אינו מסוגל לשאת תוספת בניה ולכן הבנין המוצע יהיה מבוסס על קונסטרוקציה עצמאית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מעון יום שיקומי באבו-טור	שם התוכנית				
13490	מספר התוכנית				
2604 מ"ר			1.2	שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב		1.3	מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב				
141210	תאריך עדכון המהדורה				
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית		1.4	סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
ללא	סוג איחוד וחלוקה				
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת				
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי				
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית				
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות				

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
קואורדינטה X 221650
קואורדינטה Y 630450
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים: שכונת אבו-טור, בין רחוב המפקד לרחוב עין רוגל
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות יישוב ירושלים שכונה רחוב המפקד מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30020	מוסדר	חלק מהגוש		141,111,110

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62	687	16.7.1959
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21.1.10
2301	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו ב- 2301 ממשיכות להתקיים	3026	16.2.1984

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מינץ מלמד אדריכלים	14.12.2010		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מינץ מלמד אדריכלים	14.12.2010	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מינץ מלמד אדריכלים	14.12.2010	1		1:200	מנחה	נספח בינוי *

כל מסמכי התוכנית 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 המסמכים המחייבים על התשריטים.

* נספח הבינוי מחייב לענין: קווי בניין וגובה הבניה ומס קומות.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	urit-1@jerusalemfoundation.org	02-6735037		02-6751711	רח' רבקה 11	--	קרן ירושלים		56105505		---

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-6735037		02-6751711	רח' רבקה 11		קרן ירושלים					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-6195996		02-6297921	ככר ספרא 1		ירושלים				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
elad@mintzmelamed.com	02-6736886		02-6736884	דרך חברון 65		ירושלים		104790	012439303	אלעד מלמד	אדריכל
M_ely@bezeqint.net.il	02-6797852		02-6793012	רח' הרבנים 9		ירושלים		467		אלישיב	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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

תוספת שתי קומות מעל בניין קיים ותוספת אגף מזרחי, לשם הרחבת מבנה ציבור ותכנון דרך גישה לכלי-רכב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד משצ"פ לשטח למבנה ציבור ולדרך משולבת.
2. קביעת שטחי הבניה, השלבים וההתניות לביצוע.
3. קביעת קווי בניין וגבהים מקסימאליים חדשים.
4. הגדרת דרך הגישה למבנה וחניה.
5. קביעת שטחי הבניה המותרים לסך 1864 מ"ר, מתוכם 1604 מ"ר שטח עיקרי ו-260 מ"ר שטח שירות.
6. קביעת הוראות לשימור, העתקה ועקירה של עצים בשטח התוכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2604 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר מכח תכנית 2301	1604		917+	687	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	עצים לשימור	עצים לעקירה	עצים להעתקה	הריסה	זיקת הנאה לציבור
מבנה ציבור	01	13	08	01	01	01
דרך משולבת	02	04	01			
שטח ציבורי פתוח	03	06				

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	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	מעון יום טיפולי
ב.	משרדים
ג.	גן ילדים
4.1.2	הוראות
1.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור.
2.	נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: קווי בניין, מספר קומות מרבי וגבהים. קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט.
3.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
4.	תותר הקמת פרגולות לקירוי חצר המשחקים ו/או הגג המשמש תצפית. סה"כ שטח הפרגולות לא יעלה על 15% משטח החלקה.
5.	א. גג המבנה ע"פ המסומן בתשריט ביעוד "זיקת הנאה לציבור" יפותח כגג ירוק מגונן, מתוך מחשבה על החזית החמישית של המבנה. ב. הגג יהיה נגיש לציבור מכיוון רחוב עין רוגל ויאפשר תצפית.
6.	כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד.

שם ייעוד: דרך משולבת		4.2
שימושים		4.2.1
גינון ונוי		א.
מתקנים הנדסיים		ב.
מעבר לרכב חירום		ג.
מעבר לרכב הסעות של ילדי המעון.		ד.
הוראות		4.2.2
1.	השטח הצבוע בתשריט בצבעים ירוק ואדום לסירוגין, הוא שטח לדרך משולבת. הדרך תתבסס על שטח האספלט הקיים, בתוספת השטחים הנדרשים עפ"י נספח הבינוי, תוך שימור העצים הקיימים ודגש על המשך ההשתלבות עם הפארק הקיים	עיצוב אדריכלי
2.	יוצב שער החוסם את התנועה על הכביש המוביל למבנה בסמוך לרחוב המפקד, על מנת לאפשר כניסה למתחם רק להסעות תלמידים.	

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.3
שימושים		4.3.1
גינון ונוי		א.
מתקנים הנדסיים		ב.
מעבר לרכב חירום		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) לא-כולל מעקה גג	צפיפות (יח"ד/לחום נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מבנים ומסודות ציבור	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני							מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת				שטחי בניה סה"כ
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	1	7			60%	112	138	687	122	917	1664	1	
כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי															

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב.

6. הוראות נוספות**6.1 זיקת הנאה לציבור**

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. שטח זה יפותח כגשר המחבר בין רחוב עין רוגל לגג מבנה הציבור, וכגג ירוק ונקודת תצפית עבור הציבור מעל מבנה הציבור, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח בק.נ.מ. 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יח' מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, גינות ונטיעות.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 סלולרים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. אישור מחלקה שפ"ע ומהנדס העיר או מי מטעמו לפיתוח הגג כגג ירוק מגונן ונגיש לציבור.
- ה. תנאי לטופס איכלוס יהיה ביצוע בפועל של שער החוסם את התנועה על הכביש המוביל למבנה כמצוין בנספח הבינוי.

6.2 פסולת בנין

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

6.3 חניה

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.

6.4 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.

6.5 שמירה על עצים בוגרים – עצים לעקירה/שימור/העתקה

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. כל העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או הפגיעה בהם.

- ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני עיר.
- ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
- ה. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי גנן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.
- ו. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות.
- ז. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

6.6 חלחול מי נגר

ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.7 חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה – תמ"א 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.8 הריסת מבנים, גדרות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

6.9 רשות העתיקות

- א. 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.

6.10 קולטי שמש ומתקנים על הגג

- א. בגגות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ו/או מתקנים אחרים בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.11 חפירה

- א. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.12 רדיוס מגן ג קידוחי מים

א ברדיוס זה אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התוכנית – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16/2/10		הגן / אילן	56185805	קרן ירושלים אורית לנדסברג	מגיש התוכנית
		עיריית הממונה על נכסי העירייה מנסרה: חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)			יזם בפועל (אם רלבנטי)
	קוד חתימה	10.12.10 תאריך		עיריית ירושלים	בעלי עניין בקרקע
16.12.10		מינץ מלמד אדריכלים	012439303	אלעד מלמד	עורך התכנית