

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0072595

שינוי קווי הבניין, רח' תורה ועבודה, בית וגן, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מתן תוקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

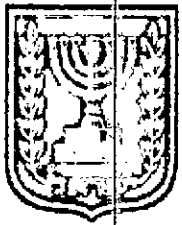
<p>ועדה מקומית ירושלים</p> <p>אישור תכנית מס' 101-0072595</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשייבה מס' 101-0072595 ביום 29/10/2013</p> <p>מנהל העיר</p> <p>יו"ר הועדה</p> <p>ק"ר כ"ב אלן</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

דברי הסבר לתכנית

1. הרקע לעריכת התכנית על השטח חלה תכנית מסי במ/5117 אשר מייעדת את השטח לשטח לבניני ציבור.
2. מהות התכנית שינוי קווי הבניין לצורך ניצול מקסימלי של שטח החלקה, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בשטח, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1: זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

שינוי קווי הבניין, רח' תורה ועבודה, בית וגן, ירושלים

שם התכנית **1.1** שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0072595

שטח התכנית **1.2**

4.753 דונם

שלב **1.3** מהדורות

מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 29/10/2013

סוג התכנית **1.4** סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217141 קואורדינאטה X

630590 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת בית וגן, גבעת האנטנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		תורה ועבודה	ירושלים

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30343	מוסדר	חלק	81	

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 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה.	6052	1593	21/01/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.			
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את התכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
במ/ 5117	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית במ/ 5117 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 5117 ממשיכות לחול.	4577	95	24/10/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלכסנדר אוסטרובסקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אלכסנדר אוסטרובסקי			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	29/10/2013	אלישיב יורם	ועדה מקומית	29/10/2013		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

1.8.1 מגיש התכנית



מנהל תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיריית ירושלים - האגף למבני ציבור	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6298162	02-6295996	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



מנהל תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 11

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיימת לישראל	פתח תקוה	קרן קיימת לישראל	6	02-6707411		sal@kkl.org.il
חוכר			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6298162	02-6295996	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלכסנדר אוסטרובסקי	64951		ירושלים	האביבית	5	02-6247755	02-6242605	ostalex@012. net.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6783012	02-6797852	m_ely@beze qint.net

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בקווי בניין, ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות, רח' תורה ועבודה, בית וגן, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי קווי הבניין המאושרים, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות עפ"י תכנית במ/ 5117.

2.2.2 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.3 קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ להעתקה/ לעקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4.753

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כמאושר בתכנית במ/ 5117					מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה גובה האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	4,753	100
סה"כ	4,753	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,757.48	100
סה"כ	4,757.48	100



תכנ זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
4.1.2	בהתאם למפורט בסעיף 14(ב) שבהוראות תכנית מס' במ/ 5117.
א	הוראות בנייה קווי הבניין המאושרים בשטח זה על פי תכנית במ/ 5117 - מבוטלים בזאת. במקומם תותר בנייה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. הוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ב	חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
ג	תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ד	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום תכנון החניה הנדרש, עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בעיריית ירושלים.
ה	בדיקות ארכאולוגיות ע"פ חוק העתיקות, התש"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.
ו	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ז	פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ח	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>(2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>(3). העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן וזוהה תכנון זמין הדפסה 11</p> <p>מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>(4). 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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי 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.</p> <p>(5). תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים: 4.1.2 (חניה), 4.1.2 (עצים לשימור/ העתקה/ עקירה), 4.1.2 (חשמל) להלן.</p>
ט	זכויות בניה מאושרות
	זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
י	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בתיאום ובפיקוח אגרונום ולשביעות הרצון של מחלקת גננות.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ויעתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>ההוראות לעניין ביצוע העתקה, תזמון ההעתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפולים בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. מונה הדפסה 11</p> <p>סה"כ עצים לשימור 4 יח'. סה"כ עצים להעתקה 19 יח'. סה"כ עצים לכריתה 19 יח'.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הני"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הני"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 מונחה הדפסה 11 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	קו בנין (מטר)			
							ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	1	4753	סה"כ שטחי בניה (1)	(1)	(1)	(2)	ציד-ימני (3)	ציד-שמאלי (3)	אחורי (3)	קדמי (3)

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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמאושר בתכנית כמ/ 5117.
- (2) כמפורט בתכנית כמ/ 5117.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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.

6.3 הנחיות מיוחדות

כל יתר ההוראות תכנית במ/ 5117 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0072595 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

20 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

8. חתימות



מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים - האגף למבני ציבור 500230008	סוג: רשות מקומית	תאריך: 30/10/13
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 512260373	סוג: בעלים	חתימה: אגף מבני ציבור
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008	סוג: חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: אלכסנדר אוסטרובסקי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 29.10.2013
התכנית	שם ומספר תאגיד: ריסוי ודריכל	סוג: ריסוי ודריכל	חתימה: אוסטרובסקי



עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
או זכויות בשטחים בתחום חטיבת (נלבד)
הממונה על נכסי העירייה

30.10.13
תאריך

