

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0401976

תוספת שימושים שטחי בניה ברחוב תכלת מרדכי 6 י-ם

ירושלים

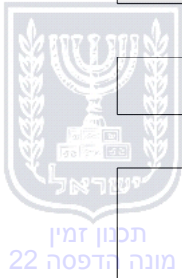
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בניה חדשה - ביניין ציבורי המשמש לשני בתי כנסת, שני גני ילדים, חדרי תפילה, מקווה ואולם קידושים. סה"כ מבנה של 5 מפלסים בשטח כולל של כ-3997.70 מ"ר. הכניסה התחתונה לביניין הינה הכניסה הראשית מרחוב תכלת מרדכי כשניתנת גישה נוספת לכל פונקציות הביניין מכניסה נוספת למפלסים העליונים מהשטח הציבורי הפתוח מאחור. סה"כ הגובה המירבי ממפלס הכניסה מרח' תכלת מרדכי הינו 15.20 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שימושים שטחי בניה ברחוב תכלת מרדכי 6 י-ם

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-0401976

מספר התכנית

1.163 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219650
קואורדינאטה Y	633325

1.5.2 תיאור מקום

חלקה מדורגת ברחוב תכלת מרדכי מס' 6 שכונת רוממה ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	תכלת מרדכי	6	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30077	מוסדר	חלק	153, 160	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
במ/ 4736	5, 5א, 5ב

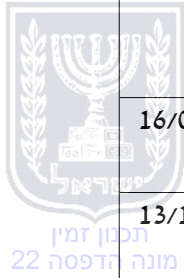
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר לירושלים	687	1586	16/07/1959
במ/ 4736	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/ 4736 ממשיכות לחול.	4448	173	13/10/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אירנה כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אירנה כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	22/01/2019	אירנה כהן	09: 57 27/01/2019	נספח בינוי 1- מחייב לצורך קווי הבניין המרביים, מס' קומות וגובה הבניין. כפי שכתוב בטבלה 4.1 סעיף ח'.	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	12/02/2018	אירנה כהן	20: 11 12/02/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהלת מח' מבני דת	רשות מקומית	רשות מקומית, יצחק הנאו		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	13	02-6297599	02-6295770	hnitzhak@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 13 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, יצחק הנאו		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	13	02-6297599	02-6295770	hnitzhak@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: כיכר ספרא 13 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	בעלים	ירושלים עיריית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	4	02-6297777		

(1) כתובת: כיכר ספרא 4 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אירנה כהן		אירנה כהן אדריכלית	ירושלים	נוף הרים	20	02-6438073		irenacohen@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	אלסטר ראובן מודד	ירושלים	כנפי נשרים) (1	68	02-6522294	02-6522296	meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת: מען למכתבים ת.ד. 43121 ירושלים 9143002.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

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

תוספת שימושים ושטחי בניה לבניין ציבורי

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- א. שינוי יעוד קרקע משטח לבנין ציבורי לשטח המוגדר כמבנה למוסדות ציבור.
- ב. ביטול בינוי שנקבע בתכנית במ/4736 וקביעת בינוי חדש לשם הקמת בנין בן 5 קומות הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בנין לבינוי כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בניה מירבים בשטח.
- ה. קביעת השימושים המותרים בשטח לבתי כנסת, גני ילדים, מקוואות ואולם קידושים.
- ו. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מבנים ומוסדות ציבור	1,163	100	
סה"כ	1,163	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מבנים ומוסדות ציבור	1,160.45	100	
סה"כ	1,160.45	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנה ציבור לצרכי דת- מקווה, אולם קידושים, מקומות תפילה, שטיבלך, 2 בתי כנסת ו 2 כיתות גני ילדים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מפלס $0.00 = 804.50$. הכניסה התחתונה לביניין הינה הכניסה הראשית מרחוב תכלת מרדכי כשניתנת גישה נוספת לכל פונקציות הביניין מכניסה נוספת למפלסים העליונים מהשטח הציבורי הפתוח מאחור שבמפלס 811.28 סה"כ הגובה המירבי ממפלס הכניסה מרח' תכלת מרדכי הינו 15.20 מטר כ-6 קומות כולל מפלס הגג. 2. יקבעו חלונות אור בלבד בחזית המזרחית בכל המפלסים. 3. לא תותר גישה לגג הבינוי במפלס $+3.40$ בחזית המזרחית. 4. בחזית החמישית תפותח כגן משחקים לגיל הרח לרווחת הציבור תובטח גישה לגג שימש כגן משחקים. 5. באולם הקידושים במפלס -3.74 לא יותרו אירועים מסחריים.
ב	הריסות ופינויים בניה להריסה : הביניינים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ובעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.
ג	סטיה ניכרת 1. גובה הבנין המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
ה	קווי בנין קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו בצבע אדום. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט/ נספח הבינוי. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ו	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתרי בניה

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנון שיוך החניה. ציון יחידות מזוג האויר הפנימיות והחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע של כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן :עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר בניה 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 הבקשה להיתר בניה.

4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז ירושלים בדבר הכשרת רחבה, הערכות, ודרכי גישה והכשרת יציאות מכל קומה ועוד, והכל בהתאם לדרישות רשות הכבאות וההצלה ולשביעות רצונה, כולל הגשת תכנון מפורט.

5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכניות אינסטלציה לאישור חברת הגיחון.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת הביוב והניקוז בחברת הגיחון. התאום יכלול הגשת תכנון מפורט לחיבור הבנין למערכת הביוב הקיימת, העתקת קווי ביוב וניקוז במידת הצורך. תיקון נזקי קווי ביוב ו/או ניקוז העלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבניה ועוד, הכל לשביעות רצון המחלקה.

7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה בדבר הצבת דחסנית אשפה, עגלות אשפה וחדר עבור מכבש קרטונים, כמו כן יתואם אופן פינוי האשפה הכל לשביעות רצון מחלקת התברואה.

8. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא תהא מילוי אחר ההוראות הריסה.

9. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת נגישות.

10. תנאי למתן היתר בניה יהא כפוף ומותנה להוצאת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום התכנית.

11. תנאי להיתר בניין נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע

12. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון לפיתוח הגג בחזית החמישית.

13. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.

14. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום ע"י מחלקת התברואה למיקום וגודל מתקן אשפה בתוך שטח המגרש.

תכנית בינוי

ח

מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
מחייבים : גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בניין מירביים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
2 (5)	4	15.5	80 (1)		969.1	342	2098.1	1163	1	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור
						185.7	402.8	1163	1	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

- קומה, קומת כניסה
- כמסומן בתשריט
- השימוש מבנים ומוסדות ציבור לדת הינו מיועד למקווה, בתי כנסת ואולם קידושים
- השימוש מבנים ומוסדות ציבור לחינוך הינו מיועד לגני ילדים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה: קומת כניסה.
- (2) הערך מתייחס למטר תוספת.
- (3) הערך מתייחס למטר תוספת.
- (4) הערך מתייחס למטר תוספת.
- (5) הערך מתייחס למטר תוספת.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. השטחים הכלולים בתחום התכנית שפורסמו 2826/0 ירושלים צפון י"פ, 1091 עמ' 1462 מיום 18/5/1964, לא פורסם 2790/0 ירושלים רוממה, 2826/0 ירושלים צפון י"פ, 1091 עמ' 1462 מיום 18/5/1964 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות מתשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
3. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי בנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שימוש בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת תכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**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.

6.3**תקשורת**

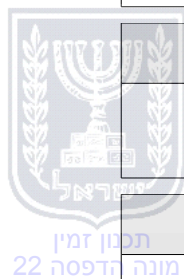
- מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי לאגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4**פסולת בניין**

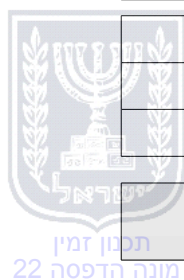
- באחריות מגיש התכנית להיתר בניה לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה, שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגיש התכנית להיתר בניה ועל חשבונו

6.5**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

- לא יותקן מתקן לאגירת גז בגבול מגרש או בסמוך לו הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול תא שטח לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.



6.6	שילוט וסימון
	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
6.7	חומרי חפירה ומילוי
	א. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. ב. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. השטחים המיועדים לדרכים, יועברו וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה.



7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מבני דת	הבניה תהא בהינף אחד
2	הקמת גני ילדים	הבניה תהא בהינף אחד

7.2

מימוש התכנית

ביצוע התכנית יהא תוך 20 שנים מיום אישורה.

