

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0601591

תוספת אגף אמצעי בן שש קומות לבניין מגורים בקרית הלאום



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
16/09/2018

להפקיד את התכנית
01/11/2018
סמיר קרן

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

לאור עדכון הבינוי במתחם משרד החוץ (בהתאמה עם יתר הזכיינים במתחם) מבחינת גובה, מספר קומות וצפיפות מגורים המתאימה לעת זו, מוגשת תכנית זו לתוספת אגף אמצעי וזכויות לבינוי המאושר. תכנית זו משנה את הבינוי המאושר ומגדילה את זכויות הבנייה על ידי תוספת של שש קומות מגורים לאגף האמצעי הקיים ומשנה על-ידי כך את ייעוד המגרש מאזור מגורים מיוחד+מסחר לאזור מגורים ד'. התכנית משלימה את הבינוי הקיים בשטח אשר נבנה בשני אגפים המחוברים בבסיסם תוך תאום עם רשויות התכנון מתוך מגמה להשלים את המילואה החסרה ביניהם מכח תכנית בהמשך. אופי הבינוי המוצע תואם את ההוראות שבתכנית 5649 (מלבד השינויים המצויינים במפורש בהוראות תכנית זו).



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת אגף אמצעי בן שש קומות לבניין מגורים בקרית הלאום

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0601591

מספר התכנית

2.330 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	219585
	קואורדינאטה Y	632550

1.5.2 תיאור מקום

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	אבא אבן	1	

שכונה קרית הלאום (מתחם משרד החוץ הישן)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30864	מוסדר	חלק	7	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/02/2004	1800	5270	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5649 ממשיכות לחול.	שינוי	5649
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמציה אהרנסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמציה אהרנסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה מירבי של המבנה , מספר קומות מירבי, קווי בניין מירביים ונסיגות בבנוי.	08/02/2018	אמציה אהרנסון	05/12/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		07/02/2018	אייל קראוס	07/02/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		07/01/2018	ראובן אלסטר	01/11/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



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
	פרטי			יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	15	02-6426652	02-6426650	yram@yram.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	15	02-6426652	02-6426650	yram@yram.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5358888		
חוכר				יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	15	02-6426652	02-6426650	yram@yram.co.il

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	אמציה אהרנסון	29632	אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	ירושלים	בית"ר	2	02-6734494	02-6734493	office@aaaron-arc.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 אחוזי בנייה לצורך השלמת אגף אמצעי בין שני אגפים של המבנה הקיים, הכולל השלמת קומה קיימת ותוספת בת 6 קומות מעליה לבנין מגורים קיים בקרית הלאום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ביעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד+מסחר לאזור מגורים ד'.
- ב. תוספת זכויות הבנייה בהקף של 1653 מ"ר שטחים עיקרים עיליים ו-345 מ"ר שטחי שרות עיליים.
- ג. השלמת בנייה בקומה הראשונה הקיימת מעל מפלס הכניסה ותוספת שש קומות חדשות מעליה באגף האמצעי של המבנה הקיים.
- ד. תוספת 12 יח"ד ל-44 יח"ד קיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

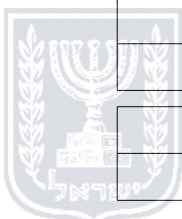
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים מיוחד+מסחר	2,336.11	100
סה"כ	2,336.11	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,335.74	מגורים די
100	2,335.74	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. חניה ושטחי שרות
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>1. תותר תוספת בניה באגף האמצעי. במבנה הקיים ע"י השלמת הקומה הראשונה הקיימת מעל למפלס הכניסה ובניית 6 קומות חדשות מעליה.</p> <p>2. גובה בניה מרבי יהיה כפי שמופיע בנספח הבינוי למעט סטיה של עד 1.0 מ' מעל או מתחת לגובה הנתון.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת התכנון מפורט לתוספת הבניה ולשינויים בפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, הצגת החניה הנדרשת לתוספת הבניה ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות לתוספת הבניה ואופן הסרתן, מיקום ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית ופרטי בנייה בהתאם למבנה הקיים.</p> <p>3. ביצוע כל האמר לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. אישור שרותי הכבאות לתוספת הבניה המוצעת.</p> <p>5. אישור המיקלוט לתוספת הבניה המוצעת.</p> <p>6. תאום העיצוב האדריכלי של התוספת המוצעת עם מהנדס העיר.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן לתוספת המוצעת יהיו בתחום החניה המאושרת וקיימת בהיתרי הבניה הקיימים.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. חלק משטח החניון התת קרקעי המשרת את המבנה נשוא התכנית נמצא בחלקה צמודה שמספרה 26 בהתאם לתב"ע מס' 5649 (מספר מגרש 25 בתכנית 5649).</p> <p>4. יותר שמוש במכפילי חניה.</p>
ד	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י"א בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>

4.1	מגורים ד'
ה	<p>גגות</p> <p>1. לבנין הקיים פטור ממערכת סולארית בשל מבנה הגג וכוונו. פטור זה יורחב גם לתוספת המוצעת.</p> <p>2. הפתרון התכנוני יותאם לפתרון המאושר בהיתר הקיים.</p>
ו	<p>שילוט וסימון</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלאים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 56 ולתקנון התכנון והבניה (רשוי בניה), תשע"ו 2016.</p>
ח	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבנוי החדש יהיה זהה לבנוי הקיים מכל הבחינות העיצוביות: סוג האבן, פרטי הבנין, מימדי הפתחים, אביזרי האבן וכו'.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>3. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>4. יותר שלוב של מתכת וזכוכית בחזיתות המבנים.</p> <p>5. גג התוספת יהיה מחופה מתכת כדוגמת הגגות הקיימים וכמפורט בנספח הבינוי.</p>
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. שלביות הביצוע שבתכנית היא מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. גובה הבנוי המירבי המפורט בתכנית הינו מחייב וכל חריגה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
י	<p>תשתיות</p> <p>1. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתיות הנדרשות לתוספת לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בשטח התכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. ככל שיהיה בכך צורך בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע עלידי הגורם המוסמך בעיריית ירושלים.</p> <p>3. כמו כן, אחראי בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצעים באותו שטח.</p>



4.1	מגורים ד'
	4. האמור בסעיף זה יהא תנאי לתעודת גמר לבניה המוצעת בתכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
75	4	3	3	0	8	29.85	56 (1)	67	14023	6250		945	6753	2330	1	מגורים ד'

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:

*שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו מחושיבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים אחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
**לא יותר ניווד שטחים בין הקומות שמתחת למפלס כניסה קובעת ולבין הקומות שמעל למפלס כניסה קובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר שינוי במספר הדירות המופיע בנספח הבינוי ע"י חיבור של דירות או חלוקתן..

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	התוספת המוצעת תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

