

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0868893

תוספת קומה ושימושים על מקלטים קיימים - רחובות קוסטה ריקה ונרד

ירושלים

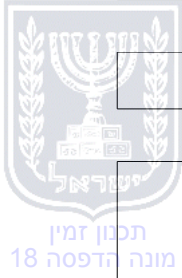
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

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

לאור תהליכי התחדשות עירונית בשכונת קריית מנחם - עיר גנים, עיריית ירושלים, באמצעות האגף לתכנון העיר, יוזמת הכנת תכנית נקודתית, לצורך תוספת שימושים ציבוריים על גבי מקלטים קיימים. זאת בכדי להביא למיצוי נכון של פוטנציאל השטח, באופן ישיר את תושבי השכונה בצורה מיטבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה ושימושים על מקלטים קיימים - רחובות
קוסטה ריקה ונרד

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0868893 מספר התכנית

1.617 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

215901 קואורדינאטה X

628913 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת קריית מנחם - עיר גנים

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	הנרד	1	
ירושלים	קוסטה ריקה	70	

שכונה קריית מנחם - עיר גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30437	מוסדר	חלק		44
30439	מוסדר	חלק		38

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

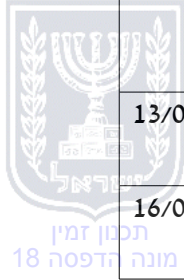
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/05/1997		3429	4521	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5088.	החלפה	5088
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רננה נילי חר"ג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		רננה נילי חר"ג			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - תכניות וחתכים	13: 05 04/04/2022	רננה נילי חר"ג	03/04/2022	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	מצב מאושר - גיליון 1 מתוך 2	12: 15 24/01/2021	רננה נילי חר"ג	24/01/2021	2	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר - גיליון 2 מתוך 2	12: 16 24/01/2021	רננה נילי חר"ג	24/01/2021	2	1: 500	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, עיריית ירושלים		ועדה מקומית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297678	02-6297453	evyoel@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא בניין 1, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רננה נילי חר"ג		ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	ינאי	6	02-5619791		office@arcticarc.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 קומה על מקלטים קיימים ותוספת שימושים בקומה המוצעת ברח' קוסטה ריקה ורח' נרד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשני מקלטים קיימים ברחוב קוסטה ריקה ורחוב נרד. הכול בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.2 תוספת שימושים לשטח לצרכי חברה וקהילה.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.5 הגדלת מספר קומות מקומה אחת לשתי קומות.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ להעתקה/ לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

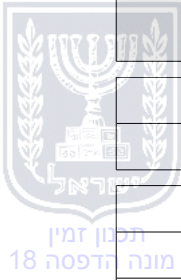
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
שטח ציבורי פתוח		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	1,617	100
סה"כ	1,617	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	1,616.99	100
סה"כ	1,616.99	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. קביעת שימושים בשטח למטרת חברה וקהילה כדוגמת:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מועדון נוער - מועדון קשישים - ספריה עירונית - שימושים קהילתיים - שימושים תומכים בגן הציבורי - שימושי תרבות ונוער <p>ב. השימוש הקיים של מקלטים ציבוריים ימשיך להתקיים.</p> <p>ג. בכל מבנה יותרו מספר שימושים ציבוריים בהתאם לרשימת השימושים לעיל.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>2. גגות המבנים יהיו גגות רעפים.</p>
ב	הוראות בנייה
	<p>1. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן:</p> <p>א. חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998.</p> <p>ב. תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח' - בניין ציבורי חדש פרק א'.</p> <p>ג. תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות) התשע"ג-2013.</p> <p>ד. תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), תשע"ב-2011.</p> <p>ה. תקן ישראלי 1918 חלקים 1, 2, 3.1, 4, 6 בהתאמה.</p> <p>3. מודגש בזאת כי המעברים הקיימים והמוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מטר נטו לכל הפחות ובהתאם לתקנות.</p>
ג	מקלטים
	<p>1. תותר תוספת קומה למבנה מקלט קיים בתחום חלקה 44 בגוש 304/37 ברח' הנרד. הכול בהתאם לנספח הבינוי (נספח מספר 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומה למבנה מקלט קיים בתחום חלקה 38 בגוש 30439 ברח' קוסטה-ריקה. הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מספר 1).</p> <p>3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ד	חניה

4.1	שטח ציבורי פתוח
	<p>תנאי להיתר בניה ראשון בשטח יהא עמידה בתקן החניה התקף לאותה עת.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>1. גדר/ מבנה להריסה 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.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</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>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין ופרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. חיזוק מבנים תמ"א 38 :</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ב.1. (הענקת מתקנים על הגג), 4.1.2 ה. (הריסה), 4.1.2 ח. (עצים לשימור).</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מת"ס כחוק.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח נשוא התכנית. התכנון יכלול דרכי גישה נגישות אל פתח הכניסה למקלט הקיים ואל פתח הכניסה לקומה המוצעת. התכנון יוגש לאישור מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.1
<p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לאישור מחלקת נגישות בעיריית ירושלים. התכנון יכלול פתרון למקומות חנייה נגישים בתחום תאי שטח 1 ו-2 בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל - 1970 חלק ח-1.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות הכבאות בדבר הסדרת גישה לרכב חירום והצלה, הסדרת השטח בהתאם לתקנות אש וכל מה שיידרש בהתאם לדרישות שירות הכבאות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור של אגף חירום וביטחון בעיריית ירושלים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם מחלקת הביטחון של העירייה, על מנת להבטיח את פתרון המיגון לתושבי האזור באמצעות המקלט הציבורי הקיים בתחום התכנית, או באמצעות פתרון מוגן אחר אשר יאושר על ידי מחלקת הביטחון.</p>	
<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה, ובמקום ינטעו עצים חדשים בתאום עם מחלקת גנות.</p>	ח

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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				גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	(1) 7.95	27			54	282	613	1	שטח ציבורי פתוח		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	(1) 7.3	16.5			54	282	1004	2	שטח ציבורי פתוח		

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מספר 1).

(2) בהתאם למפורט בתשריט התוכנית...



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	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.
6.2	תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.3	ניהול מי נגר	במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנ"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 השחיה קטנים). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.
6.4	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 והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
6.5	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 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18