

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0889428

הוספת זכויות בנייה וקומות במבנה ציבור, רח' חיים כהן, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב 'חיים כהן' בשכונת ארנונה. על שטח התכנית חלה תכנית 5303, בתכנית זו נקבעו הוראות בנייה ופיתוח להקמת בניין ציבורי- מקווה ושני בתי כנסת.

מטרות התכנית המוצעת הן תוספת שטחים וקומות, וכן שינוי קווי בנין. התכנית מציעה גובה מירבי של ארבע קומות וזכויות בנייה של 153%. קו הבניין המערבי והדרומי יהיו של מטר אחד, צפון- 3 מ', מזרח- 8 מ'. מודגש בזאת כי לא קיימת חניה בתחום תא שטח מסי 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות בנייה וקומות במבנה ציבור, רח' חיים כהן,
ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0889428 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.006 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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

220875 קואורדינאטה X

627925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' חיים כהן בשכונת ארנונה בירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ארנונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30139	מוסדר	חלק	384	

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
5303	25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5116/ב. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5116/ב ממשיכות לחול.	כפיפות	5166 / ב
11/09/2007	4355	5717	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5303 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5303 ממשיכות לחול.	שינוי	5303
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה את תכנית מס' 62 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים ממשיכות לחול.	שינוי	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			גלית נתן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גלית נתן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 13 28/06/2021	גלית נתן	27/06/2021	1	1: 250	מנחה	אדריכלות
לא		08: 11 12/07/2021	מאיר לוי	07/07/2021	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, וועדה מקומית		וועדה מקומית	ירושלים	(1)	1	02-6297337		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, יצחק הנאו		מנהל מבני דת	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599		HNITZHAK@jerusalem.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית ירושלים	עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297337		

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גלית נתן		בר, שיפמן-נתן אדריכלים	ירושלים	יד חרוצים	6	02-6740674		info@ybgnsna.com
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא	3	02-5816818		



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

שינוי הוראות בינוי והגדלת שטחי בניה בשטח למבני ציבור ברח' חיים כהן, ארנונה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 5303 לגבי מגרש 25 וקביעת בינוי להקמת מבנה בן 4 קומות.

ב. קביעת קווי בנין לבנייה כאמור

ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח

ד. הגדלת מס' קומות מ-2 קומות מאושרות ל-4 קומות

ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,004.98	100
סה"כ	1,004.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,004.98	100
סה"כ	1,004.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתכנית 5303 לגבי מגרש מס' 25- מקווה ובתי כנסת
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. תותר בניית בניין בן ארבע קומות לטובת בתי כנסת ומקווה, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1</p> <p>2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירבים וקווי בניין מירביים.</p> <p>4. מודגש בזאת כי העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שינתן בשטח.</p> <p>5. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות מרחביות במרווחים צדדיים עם גישה מהחזית לרחוב.</p> <p>6. לא תותר התקנת מערכות בחזית תא שטח מס' 1, פתרונות עיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציבו את שילובם בתכנון הבינוי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר שילוב של חומרים קשיחים אחרים בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% משטח המעטפת האנכית (חזיתות) ובתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. ישולבו פתרונות הצללה מתאימים כחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל.</p> <p>4. השילוט בבניין יבוצע בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים.</p> <p>5. כל הגדרות וקירות התמך יחופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת. גדרות מתכת תהיינה גדרות סבכה, יאסר השימוש בגדרות רשת</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבינוי המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p>
ד	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירבים וקווי בניין מירביים.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום ואישור התכנון והעיצוב האדריכלי של הבינוי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון</p>

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

- יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: שימושים, שלבי הקמה, העמדת הבניין בשטח, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות וקירות תמך, חתכים וחזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות וסורגים באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה וכד', הכל כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
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 הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. - כל האמור לעיל יבוצע על-ידי מגישי הבקשה להיתר.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום אישור רשות הכבאות וההצלה.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור האגף פני העיר בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, עצים לשימור/לעקירה, מפלסים, בינוי ופיתוח, גדרות, ריצוף, פיתוח מדרכות וכדומה, הכל כפי שיידרש עפ"י האגף לשיפור פני העיר.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. כחלק מהיתר הבניה יובטח:
- א. פתרון לדרך נגישה ברוחב 130 ס"מ (נטו) אל פתח מרחב מוגן מוסדי בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- ב. סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח.
- ג. פתרון מפורט לדרך נגישה בתחום תא שטח מס' 1 שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשמוש הצבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש אל הכניסות הראשית למבנים המוצעים.
- פתרון מכני להתגברות על הפרש גובה בין הקומות המוצעות במבנה בית הכנסת.
- ד. תכנון מעברים ברוחב 1.30 מ' נטו לפחות, בהתאם לתקנות.
- ה. תכנון מדרכה ברוחב 2.50 מ' נטו בסמוך לכניסה לבניני הציבור על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכסא גלגלים ירידה מרכב גבוהה אל המדרכה.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה.
10. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במנהל תפעול.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת רישום התצ"ר בשטח בהתאם להוראות תכנית 5303.
12. תנאי לקבלת טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום תא שטח מס' 1 בחזיתות הפונות לרחוב, הכל לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ו	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. מיקום מערכות האוורור והמיזוג יהיו מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. לא יותקן מתקן לאגירת גז בגבול תאי השטח למבנים ומוסדות ציבור או בסמוך אליהם. המרחק להתקנת מתקן לאגירת גז מגבול תא השטח לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p> <p>3. על היתר הבניה לכלול פתרון למיקום מתקני אשפה.</p> <p>4. העבודות בתא שטח מס' 1 יעשו בתיאום עם יועץ הבטיחות מטעם איכות סביבה.</p> <p>5. מיקום מערכות האוורור והמיזוג יקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת (1)	(1)			330	1200	1006	1	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
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.

(2) בהתאם למסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	ע"פ 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	במרחבים 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 בשטחים הנ"ל ע"ג מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. ביצוע 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 נתן לתכנון אגני השהיה קטנים).
6.4	פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י היזם ועל חשבונו.
6.5	תשתיות	מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
6.6	היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה המקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
6.7	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	בתאום עם האגף למבני ציבור, אגף נכסים והאגף למבני דת.	

7.2 מימוש התכנית

20 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21