

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1049188

הקמת בניין חדש - מבני ציבור - נווה יעקב 55

ירושלים

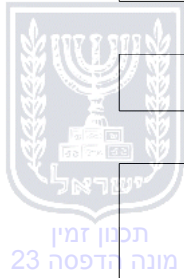
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005201338/310>

דברי הסבר לתכנית

מתחם מבני ציבור בנווה יעקב 55 ממוקם במקום ראשי בשכונת נווה יעקב, על הציר הראשי שלה. המתחם מכיל כבר היום מבני ציבור בחלקו הצפוני: בית כנסת, כתת גן משולבת באותו מבנה וכתת גן במבנה נפרד במרכז המגרש.

מטרת התכנית הינה להחליף את הגן הדרומי בשתי כתות גן חדשות ומעליהן לבנות בית כנסת שני, תוך שימוש של חלקו הדרומי של המגרש וניצול מקסימלי שלו. מטרה זו דורשת תכנון תלת ממדי של המתחם אשר ינצל את השיפוע המשמעותי של המקום ויהפוך אותו מנטל ליתרון. תכנון תלת ממדי יאפשר גם להפריד בין השימושים ובין דרכי הגישה אליהם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

הקמת בניין חדש - מבני ציבור - נווה יעקב 55

מספר התכנית 101-1049188

שטח התכנית	1.2
------------	-----

1.235 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (18), 62 א (א) (4), 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
קואורדינאטה X 222775
קואורדינאטה Y 638425

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשכונת נווה יעקב, בין שדרות נווה יעקב מדרום לבין רחוב הרב פנחס א. וסרמן מצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30642	לא מוסדר	חלק		13

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>4047</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4047 ממשיכות לחול.	3819	629		26/11/1990



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				לאונרדו קליכמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לאונרדו קליכמן		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	08/02/2022	מעין שמחי ויוסי וייס	22: 10 14/02/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/12/2022	יורם אלישיב	22: 11 14/02/2024	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

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, ירושלים (1)		ועדה מקומית ירושלים	ירושלים		1	02-6297672		aramnon@jerusalem.muni.il
	רשות מקומית	רשות מקומית, ירושלים (1)		מנהלת מבנה דת ירושלים	ירושלים		1	02-6297599		HNITZHA K@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ירושלים		ועדה מקומית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297672		aramnon@jerusalem.muni.il
רשות מקומית	רשות מקומית, ירושלים		מנהלת מבנה דת ירושלים	ירושלים	(2)	1	02-6297599		HNITZHAK@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) 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
אדריכל	עורך ראשי	לאונרדו קליכמן	48426		ירושלים	בוליביה	14	02-5639634		lkelijman@013.net
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	יורם אלישיב	ירושלים	(1)	9	02-6793012		office@elyas hiv1.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ	מעין שמחי ויוסי ויס	22645283		ירושלים	(2)		058-5183500		maayan@simchi.co.il

(1) כתובת : הרכבים 9.

(2) כתובת : ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הריסת מבנים קיימים בשטח והקמת בניין חדש לשם תוספת מבנה ציבור נווה יעקב 55

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות להריסת מבנה קיים בדרום תא שטח מס. 1 וקביעת הוראות להקמת בניין לשם תוספת מבנה ציבור.
- ב. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- ד. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנין ציבור	1,235.78	100
סה"כ	1,235.78	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,235.78	100
סה"כ	1,235.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בשטח זה יותרו שימושי דת וחינוך כגון גני ילדים ובתי כנסת. (ראו הערות לעניין אולם קידושים בבית כנסת (סעיף 4.1.2 י').
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש לשם הקמת מבני ציבור.
ב	קווי בנין 1. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 2. מודגש בזאת כי ככל ויוצעו קווי בנין הקטנים מ- 6 מ' מהגבול הגובל בין תא שטח מס' 1 בתכנית 1049188 זו, ועם חלקה 12 בגוש 30642, לא תתאפשר פתיחת פתחים בקירות הבניין הפונה לחלקה 12 בגוש 30642.
ג	זכויות בניה מאושרות זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ד	עיצוב אדריכלי 1. חומר הגמר הדומיננטי בחזיתות החיצוניות של המבנים יהיה אבן ירושלמית מסותתת. 2. כמו כן יותרו חומרי גמר נוספים: טיח, בטון חשוף וחיפויים אחרים באישור מהנדס העיר. 3. חומרי הפתחים החיצוניים יהיו אלומיניום או פלדה מגולוונת. 4. צבע - בתחום התכנית צבע הקירות החיצוניים המטויחים יהיה לבן או צבעים בהירים קרובים ללבן. 5. כל המתקנים ההנדסיים כגון מיזוג האוויר, דודים וכיו"ב אשר ירוכזו בחצר, על הגגות או במקום חשוף אחר, יוסתרו על ידי מתקני הסתרה. 6. הגג של כיתת הגן הדרומית יתוכנן ויפותח כחזית חמישית. 7. הכניסות לפונקציות השונות במתחם (גני ילדים ובית כנסת) יהיו מופרדות האחת מהשנייה.
ה	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדר/המבנה/המדרגות/הפרגולה/חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.
ו	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בק"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה

מבנים ומוסדות ציבור

4.1

נדרשת (ראו נספח תנועה, נספח מס' 1). ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות בתכנית, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית אם קיימת, פרטי בנייה וכדומה, הכול כדרישת מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

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. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו 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.

4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום השימוש הציבורי מול המחלקה למדיניות התכנון, התכנון יהיה בתיאום מול האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת

5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום מול הגורמים הרלוונטיים במנח"י בכל הנוגע לבטיחות התלמידים בזמן הבניה.

6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מנח"י בדבר מציאת פתרון חלופי לכיתת הגן שעתידי להיהרס לצורך הבניה בתחום תא שטח מס' 1.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז ירושלים, בין היתר בנושא תכנון דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנה המוצע.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה העירוני בדבר פתרון פינוי ואיסוף האשפה.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הנגישות העירונית

10. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח תא שטח מספר 1 לאישור האגף לשיפור פני העיר. התכנון המפורט יכלול בין היתר, גינון ונטיעות, גדרות וקירות תמך, פיתוח מדרכות ושיקום מדרכות שעלולות להיפגע כתוצאה מהבניה, תאורה, ריצוף, חומרי בניי ופיתוח וכד', הכול כפי שיידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת אלא לאחר ביצוע כל האמור לעיל לשביעות רצון המחלקה לשיפור פני העיר.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר העתקת תשתיות ומתקנים קיימים בשטח של חברת החשמל, במידת הצורך, למקומות חלופיים לשם הקמת הבניה המוצעת בתכנית.

12. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים ותיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. מול מח' גנות.

13. תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם תכנית אב לתחבורה. מגיש התוכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.

15. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום תא שטח מס. 1 הכל לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.

מבנים ומוסדות ציבור

4.1

ח

סטיה ניכרת

סטיה ניכרת

1. מפלסי הכניסה למבנה יהיו כמפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה. הוראה זו מחייבת וכל שינוי ממנה יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

2. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.

מודגש בזאת כי כל סטייה ניכרת מסימון קווי הבניין תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב 2002).

ט

חניה

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

י

הוראות כלליות

הוראות לעניין אולם קידושים :

מודגש בזאת כי במידה ויוקם בשטח אולם קידושים. אולם זה לא ישמש לאירועים גדולים וינוצל לאירועים קטנים לצרכי הקהילה.

לא ניתן יהיה לקיים בו אירועים מסחריים אלא אירועים של בית הכנסת בלבד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	
			קדמי	אחורי	צידי- שמאלי			צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1	1235	400	50	36.5	5	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1	1235	1050	120	95	17	4	(1)	(1)	(1)	(1)

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 למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****קווי תשתית**

- א. ניקוז. מערכת הניקוז החדשה תתועל למערכת הניקוז העירונית. לא יותר ניקוז חופשי אלא באישור מהנדס העיר.
- ב. ביוב: מערכת הביוב תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז.
- ג. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור חברת "הגיחון" ועיריית ירושלים.

6.2**פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאוסר 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.

6.3**תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.4**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.

6.5**ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים יוכלו להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה אפשר ותהיה בשני אופנים: 1. הבניה תבוצע בהינף אחד 2. תנאי להקמת בית הכנסת יהא הקמת גני הילדים.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי