

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0666925

תוספות בניה "למרכז חסידות בעלזא"



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה
מדובר בבניין על חלקה 88 בגוש 30299 רח' דובר שלום 10, בשכונת הקריות החסידיות, ירושלים. התביע
התקפה הינה תכנית 5505 אשר אושרה בשנת 1997, וייעוד החלקה הוא שטח למוסד.
בבניין קיימות היום 4 קומות מעל מפלס הכניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה,
התוכנית מציעה הרחבות ותוספות שטחים למוסד,



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תוספות בניה "למרכז חסידות בעלזא"

מספר התכנית

101-0666925

1.2 שטח התכנית

12,953 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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

219862 קואורדינאטה X

633824 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' דובר שלום 10 מקביל לרח' אוהל יהושוע 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דובר שלום	10	

שכונה הקריות החסידיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30299	לא מוסדר	חלק	87-88	65, 69, 75, 80

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/08/1992	4379	4034	תכנית זו מוסיפה להוראות תכנית 3567/ב. הוראות תכנית 3567/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /3567
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	מק/5022/א
13/11/1997		4586	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5505. הוראות תכנית מק/5505 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	מק/5505



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 57 28/04/2020	אוריה שוהט	28/04/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		13: 27 01/07/2019	אוריה שוהט	01/07/2019	1	1: 250	מנחה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, ירושלים עיריית			ירושלים	יפו		02-6297777		ghjj@jerusalem.muni.il
	פרטי	ורוחה בע"מ בעלז שיכון			ירושלים	דובר שלום	10	073-7419330		2345bait@gmail.com
	פרטי	של חסידי בעלז מרחב מפעלי רוחה			ירושלים	דובר שלום	10	02-6849516		Rf9600345@gmail.com

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	אוריה שוהט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		345bait@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הרחבות ותוספות שטחים למוסד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבות, תוספת קומות.

2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	4
דרך משולבת	3
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך משולבת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	12,953	100
סה"כ	12,953	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	224.73	1.73
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,117.91	8.61
מבנים ומוסדות ציבור	11,528.66	88.77
שטח ציבורי פתוח	116.35	0.90
סה"כ	12,987.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תוכנית זו פותרת מהתקנת מקומות חניה עבור הבניה הקיימת והמוצעת בתוכנית זו. מקומות חניה ככל שיוצעו יהיו בתת הקרקע בלבד.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג האבן, וחלונות) יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.</p>
ה	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. בחינת הנחיות לטיפול במי נגר בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ז	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר גישה סטטורית מחלקה 87 לחלקה 88 להולכי רגל. תוואי הגישה יקבע לעת מתן היתר בניה, וזאת עד למימוש אפשרויות הבניה מכח תוכנית 3567 ב', עם מימוש זכויות הבניה מכח תוכנית 3567 ב' ייקבע תוואי גישה לחלקה 88 בהתאם לבניה המאושרת מכח תוכנית 3567 ב'.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך משולבת
4.3.2	הוראות
4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל
4.4.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תותר בינוי וקירווי המעבר להולכי רגל, הן מעל הקרקע. והן מתחת לקרקע. עלויות הפיתוח. הבינוי והקירווי יחולו על יזם התוכנית ועל חשבוננו.</p> <p>ב. שטח זה ישאר בבעלות עיריית ירושלים, אלא אם הועבר שטח זה לבעלות המוסד על פי כל דין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
6	6	32.06	80	487	85	340	9530	25550	5300	22000	12953	3	דרך משולבת	מבנים ומוסדות
						115				115		4	שטח ציבורי פתוח	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.

6.2

זיקת הנאה

השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהיא, עבור גישה ושימוש לחלקה 88. מתוך חלקה 87 וזאות מבלי לגרוע אפשרות מימוש תביע 3567 ב'.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

1 הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בנין בנפרד ולכל קומה בנפרד.

תוספות והרחבות למוסד.

1

2 תנאי להגשת היתר בניה לשטחים שבבעלות עיריית ירושלים בלבד. יהיה הכנת תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) והיא תועבר לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

בניה בשטחים שבבעלות עיריית י-ם.

2

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ 15 שנה מיום אישורה.
מימוש התוכנית בשטחים פרטיים, יתאפשר מכח תוכנית זו. ללא צורך בתצ"ר.

