

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0562371

הרחבת שטח מוסד קיים ברח' החיד"א 21 - בית וגן



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

בבניין ציבורי קיים בבעלות פרטית המשמש לתפילה ומועדון נוער בשכונת בית וגן, ברח' החיד"א 21, מהות התכנית:

1. הכשרת בניה בקומת הכניסה במפלס 3.12 - לאולם תפילה.
2. סגירת מרפסות המשמשים כפודסת ביציאה מהמעלית בקומות א', ב', ג'.
3. השלמת בניה בגג (הכשרת בניה) בקומה ד' לחדרי לימוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת שטח מוסד קיים ברח' החיד"א 21 - בית וגן	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	101-0562371	
	0.971 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	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) (5)	
	היתרים או הרשאות	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות	
	לא	
	לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	217460
קואורדינאטה Y	630700

1.5.2 תיאור מקום

רחוב החיד"א 21, בשכונת בית וגן 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	החיד"א	21	

שכונה בית וגן, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק	268	

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
ג / 2357	2, 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



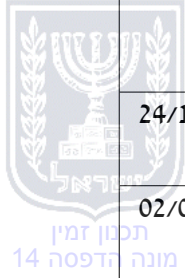
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/10/1997	98	4577	תכנית זו מחליפה את תכנית 2357 ב'	החלפה	ב /2357
02/09/2001	3922	5015	תכנית זו מחליפה את תכנית 2357 ג'	החלפה	ג /2357
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	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			רפאל קימיאגרוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רפאל קימיאגרוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 05 29/06/2020	ילנה טורבן	22/06/2020			מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 30 29/06/2020	יורם אלישיב	22/06/2020		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
	אחר			ועד תושבים חיד"א 21, נשמת אהרון ויעקב	ירושלים	(1)	21	02-6421002		
	פרטי	ברוך נויבירט			ירושלים	החיד"א (2)	21	077-2188880		Rafi_kim@ yahoo.com
	פרטי	נפתלי פקטר			ירושלים	החיד"א (2)	21	077-2188880		Rafi_kim@ yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה : בעל זכות חתימה :
נויבירט ברוך, כתובת : רחוב החיד"א 21, בית וגן ירושלים, ת.ד. 16044.
- (2) כתובת : רחוב החיד"א 21, בית וגן, ירושלים..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נויבירט ברוך			נשמת אהרון ויעקב	ירושלים	(1)	21	02-6421002		rafi_kim@yahoo.co m

- (1) כתובת : רחוב החיד"א 21, בית וגן ירושלים, ת.ד. 16044.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רפאל קימיאגרוב		קימיאגרוב רפאל אדריכלות ועיצוב	ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880		Rafi_kim@yahoo.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים (1)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeq.net
אדריכלית	אדריכל	ילנה טורבן	ה/29848		ירושלים	בן יהודה (2)	10	077-2188880		Rafi_kim@yahoo.com

(1) כתובת: רחוב הרכבים 9, תלפיות, ירושלים.

(2) כתובת: בן יהודה 10, ירושלים.



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 14



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הרחבת שטח מוסד קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד שטח מוסד לשטח מבנים ומוסדות ציבור

ב. קביעת הבינוים הבאים בשטח:

1. תוספת בניה בקומה ג'

2. תוספת קומה עליונה

3. סגירת מרפסות מבואה למעלית בקומות (מפלסים) +0.52, +3.50, +6.72,

הכל לשם הרחבת שטח מוסד קיים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ג. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.

ד. הגדלת שטחי בניה בשטח

ה. הגדלת מספר קומות מ-4 קומות מעל קומת כניסה במפלס 3.12 - ל-5 קומות מעל קומת כניסה במפלס 3.12 -.

ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה כאמור

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

ח. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה

ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	46.25	4.76
מבנים ומוסדות ציבור	924.75	95.24
סה"כ	971	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	46.25	4.75
מבנים ומוסדות ציבור	926.53	95.25
סה"כ	972.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



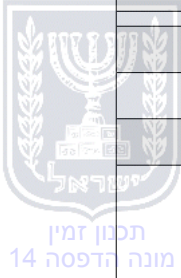
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתוכנית 2357 ב', ותוכנית 2357 ג' .
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותרנה תוספת הבניה כמפורט להלן :</p> <p>1.תוספת בניה בקומת הכניסה (מפלס 3.12-)</p> <p>2.תוספת קומה עליונה (מפלס 10.66+)</p> <p>3.סגירת מרפסות, מבואה למעלית בקומות א', ב', ג' מפלסים (0.52+, 3.50+, 6.72+).</p> <p>4.הכל לשם הרחבת מוסד קיים בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1), בתחום קווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לבניה עילית ובקו נקודה בדיו אדום לבניה תת קרקעית</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדרכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל מבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שינתן בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>4. קווי הבינוי המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לבניה עילית, ובקו נקודה בדיו בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p> <p>5. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מס' קומות המירבי בבניין הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבינוי המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קווי הבינוי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, סטיה ניכרת מתכנית (תשס"ב) 2002</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת כבאות לעניין עמידה בתקנות כבאות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה לעניין עמידה בתקנות תברואה.</p> <p>ה. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו ויתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קווי ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היעוץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות ותיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ו' (חניה), 4.1.2 ז' (הריסה), 4.2.2 א' (דרכים), ו- 6.4 (עצים לשימור).</p> <p>ז. היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ז	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם</p>
4.2	דרך מאושרת



	4.2
דרך מאושרת	
שימושים	4.2.1
בהתאם למאושר בתכנית 2357 ג'	
הוראות	4.2.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>* תנאי הדרך ורוחבה יהיו כמצוין בתשריט. * השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. * תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים הגובלות בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהם, כולל העתקת גדר עם גבול מפרץ חניה בכפוף לאישור מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
178.81	(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	13.76	60	74	0	61.5	2320.57	924.75	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
													46.25	2		דרך מאושרת	

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

הערה ברמת הטבלה:

(1) בהתאם למסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

6.3

פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה .
 שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי פסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
 כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועד לשימור.
 2. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה,
 על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.
 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.