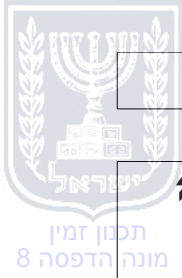


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0837955

השלמת קומת גלריה לשם הרחבת בית כנסת ברח' שמואל נתן 2א גבעת משואה



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

מדובר בבית כנסת ראשית דוד/אביר יעקב שהוקם בשנת 2004 עבור ציבור המתפללים בשכונת גבעת משואה. התב"ע החלה על החלקה 2935 ב' מכוחה הוצא היתר בניה מקורי מס' 03/45 שאישר קומה אחת עבור בית הכנסת וקומת גלריה חלקית עבור עזרת נשים. בהיתר בניה מס' 03/45.2 הוגשה בקשה לשינויים בבית הכנסת הכוללים בין היתר ביטול גלריית עזרת הנשים.

בשנת 2015 הוגשה בקשה נוספת מס' 15/463 עבור הוספת קומת גלריה לעזרת הנשים כפי שאושר בהיתר מס' 03/45.

התכנית המוגשת מציעה הכשרת השלמת קומת הגלרייה החלקית לקומה מלאה (ללא שינוי בקונטור בניין קיים) לצורך אולם קידוש קטן, חדר תפילה וספרייה. עזרת הנשים מוקמה בקומת הקרקע.

התכנית מציעה שינוי מיקום מעלית לצורך נגישות.

התכנית מוגשת ע"י עמותת 'ראשית דוד' בתקופה האחרונה הם שינו את שם הבית הכנסת לאביר יעקב. קיים הליך משפטי יש נסח טאבו למבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

השלמת קומת גלריה לשם הרחבת בית כנסת ברח' שמואל נתן 2א גבעת משואה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0837955 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.505 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (16), 62א (א) (4), 62א (א) (9)

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	216105
	קואורדינאטה Y	628484

1.5.2 תיאור מקום

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	הרב שמואל נתן	2	א

שכונה גבעת משואה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30424	מוסדר	חלק	37	

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
ב / 2935	47

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



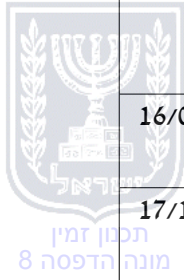
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מתאר/ 62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 לירושלים.	0		16/07/1959
2935 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את תכנית מס' 2935 ב' בנושאים המפורטים בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית שנקבעו בתכנית מס' 2935 ב' ממשיכות לחול.	3932	213	17/10/1991



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנספח מחייב לעניין גובה, מסי קומות וקווי בנין.	22: 46 20/12/2020	יעל הדר	20/12/2020	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 17 07/12/2020	מאיר לוי	07/12/2020		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666		yaelsh18@gmail.com
עמותת ראשית דוד	פרטי			עמותת ראשית דוד	ירושלים	הרב שמואל נתן	2 א			mastax00@gmail.com

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				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666		yaelsh18@gmail.com

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	אילן אפרת	8176	פרטי	ירושלים	ירושלים	6	02-5805761		yaelsh18@gmail.com
עורך משנה	הנדסאי	יעל הדר	46842		ירושלים	מזל שור	6	02-5805761		yaelsh18@gmail.com
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא	3	02-5816818		medmlv@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

השלמת קומת גלריה לשם הרחבת בית הכנסת שמואל נתן 2א, גבעת משואה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי להשלמת קומת גלריה במפלס +3.89 לשם הרחבת בית כנסת קיים.

2. תוספת מעלית בפינה הצפון מערבית של הבנין בהתאם לנספח בינוי.

2.2.2 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	505	100
סה"כ	505	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	503.95	100
סה"כ	503.95	100



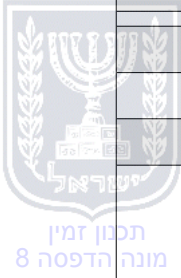
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתכנית 2935 ב' ובכפוף למגבלות המופיעות בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>- השלמת קומת גלריה במפלס +3.89 לשם הרחבת בית כנסת קיים. בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מספר 1). ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>- תותר תוספת מעלית בפינה הצפון מערבית של הבניין בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. 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 בניה מירביים.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>4. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>5. סטייה ניכרת:</p> <p>א. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מהתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מהתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>6. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>7. עיצוב אדריכלי:</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>8. תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכני שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד,</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ולמניעת מטרדים לסביבה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. עבור התוספת המוצעת בתכנית זו.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור פתרון לפיר מעלית המתאים לתא מעלית מטיפוס 2 בהתאם לת"י 2481 חלק 70.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א, 6 (העתקת מתקנים על הגג).</p> <p>ח. היתר לתוספת הבניה לבנין הקיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן:</p> <p>א. חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות התשנ"ח-1998.</p> <p>ב. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ח-1970 חלק 1 ח 1 בניין ציבורי.</p> <p>ג. תקנות שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות לשירות) התשע"ג-2013.</p> <p>ד. תקן ישראלי 1918 חלקים 1,2,3,1,3.2, 4 ו-6 בהתאם.</p> <p>ד. תקן ישראלי 2481 חלק 70 מעליות.</p>	ב
<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	ג
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות				גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.21	43	84	423.42	0	0	21.91	401.51	505	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2											

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) כמצויין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

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.

6.2

ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת מי 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 מבנן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע 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 השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.3

פסולת בניין

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

6.4

היטל השבחה

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

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	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8