

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0884916

תוספת בניה ותוספת קומה ברח' חגיז 7, ירושלים.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/02/2021

להפקיד את התכנית

04/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
תוספת בניה - תוספת קומה וחצי חדשה מעל הבניין הקיים ברח' חגיז 7, ירושלים.  
גוש 30066 חלקה 57.  
רח' חגיז 7, ירושלים.  
מטרות התב"ע: השלמת קומה עליונה קיימת ותוספת קומה חדשה מעל הבניין הקיים.
2. רקע תכנוני לתכנית  
התכנית החלה במקום הינה 2482 א'. יעוד השטח הינו שטח למוסד.  
כמו כן בחלקה התקבל היתר בניה מס' 79/357 עבור בניין מקורי והיתר בניה מס' 79/357 עבור תוספת בניה.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
4. בחלקה קיים בניין ישיבה בן שלוש וחצי קומות מעל קומת המרתף.  
מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגישת התכנית הינה עמותה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה ותוספת קומה ברח' חגיז 7, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0884916

1.2 שטח התכנית 0.385 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

220540 קואורדינאטה X

632675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת זכרון משה, ירושלים.

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 | חגיז משה | 7        |       |

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30066    | לא מוסדר | חלק           | 57                  |                   |

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 6



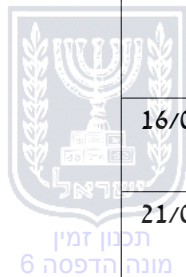
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 62                | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62   | 687                | 1586                    | 16/07/1959 |
| 2482              | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2482  | 2606               | 1102                    | 21/02/1980 |
| א /2482           | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א'2482  | 4487               | 1882                    | 06/02/1997 |
| מק/ 5022 /א       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 /א. הוראות תכנית מק/ 5022 /א תחולנה על תכנית זו. | 4847               | 2432                    | 30/01/2000 |
| ב /5166           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב. /5166. הוראות תכנית ב /5166 תחולנה על תכנית זו.        | 6052               | 1593                    | 21/01/2010 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | דוד בלצקי   |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | דוד בלצקי   |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 15: 47 09/03/2021 | דוד בלצקי   | 09/03/2021  | 1                   | 1: 200   | מנחה  | בינוי ופיתוח   |
| לא                  |                | 10: 31 22/07/2020 | ראובן אלסטר | 25/05/2020  | 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/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                         |
|----------------|------|-------------|---------------|--|---------|-----------|-----|-------|-----|-------------------------------|
|                | פרטי | משה בר שלום |               | בית מדרש אור<br>השלום ע"ש<br>מו"ר אור שרגא<br>יזדי | ירושלים | דרך החורש | 62  |       |     | o-<br>shalom@za<br>hav.net.il |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                      | ישוב    | רחוב              | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                       |
|----------------|-----------|-------------|---------------|---|---------|-------------------|-----|-------------|------------|-----------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | דוד בלצקי   | 45834         | בלצקי   | ירושלים | גנרל קניג<br>פייר | 33  | 072-2121107 | 02-6447268 | beletsky@012<br>.net.il     |
| מודד           | מודד      | ראובן אלסטר | 502           | מימד<br>פוטוגרמטריה,<br>מדידות<br>והנדסה בע"מ | ירושלים | כנפי נשרים        | 68  | 02-6522294  | 02-6522596 | meimad@me<br>imad-sur.co.il |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

תוספת בניה - תוספת קומה וחצי ברח' חגיז 7, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור לדת.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת הוראות בניה:

  - א. תוספת בניה - השלמת קומה עליונה קיימת.
  - ב. תוספת קומה חדשה מעל הבניין הקיים.
  4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מרביים.
  5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                    | תאי שטח |
|-------------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור לדת | 1       |

| סימון בתשריט            | יעוד                    | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|-------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור     | מבנים ומוסדות ציבור לדת | 1              |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מבנים ומוסדות ציבור לדת | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |     |        |
|-----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
| שטח למוסד | 385 | 100    |
| סה"כ      | 385 | 100    |

| מצב מוצע                |           |              |
|-------------------------|-----------|--------------|
| יעוד                    | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מבנים ומוסדות ציבור לדת | 384.96    | 100          |
| סה"כ                    | 384.96    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור לדת</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | ישיבה עם פנימיה   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בנייה</b><br>במקום קיים בניין בן שלוש וחצי קומות, מעל קומת המרתף, המשמש כישיבה עם פנימיה. תותר תוספת בניה בקומה עליונה קיימת ותוספת קומה חדשה מעל הבניין הקיים ברח' משה חגיז 7, ירושלים.  |
| <b>ב</b>     | <b>היטל השבחה</b><br>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.<br>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.  |
| <b>ג</b>     | <b>סטיה ניכרת</b><br>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).<br>2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. |
| <b>ד</b>     | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.<br>הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.<br>2. עיצוב החלונות, פרטי החלונות, המעקות והמרפסות יהיו בהתאמה והמשך למצב הקיים.   |
| <b>ה</b>     | <b>פסולת בניין</b><br>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.   |
| <b>ו</b>     | <b>קווי בנין</b><br>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובשני קווים נקודה בצבע אדום לקו בניין תת קרקעי.   |
| <b>ז</b>     | <b>קולטי שמש על הגג</b><br>בגגות רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.  |
| <b>ח</b>     | <b>שמירה על עצים בוגרים</b><br>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט.<br>ב. העצים המסומנים בתשריט באדום הינם עצים המיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה כלשהיא בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.             |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

| מבנים ומוסדות ציבור לדת   | 4.1 |
|---|-----|
| <p><b>ניהול מי נגר</b><br/>                     ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש 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> | ט   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |     | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |        |                      |        | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד                          |                               |
|------------------|------------|-----|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------|----------------------|--------|-----------------------|---------|-------|-------------------------------|-------------------------------|
|                  |            |     |   |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |        | מעל הכניסה<br>הקובעת |        |                       |         |       |                               |                               |
|                  |            |     |   |              |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה  | שרות   | עיקרי                | עיקרי  |                       |         |       |                               | גודל<br>מגרש<br>כללי          |
| (1)              | (1)        | (1) | 1   | 5            | 83.12                   | 375.67                         | 1446.34               | 323.72 |                      | 203.12 | 919.5                 | 385     | 1     | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור לדת | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור לדת |



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש                   | יעוד                    |
|------------------|---------|-------------------------|-------------------------|
| קדמי<br>(1)      | 1       | מבנים ומוסדות ציבור לדת | מבנים ומוסדות ציבור לדת |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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:**

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), 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 ע"י הרשות המקומית.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה ניקוי המבנה מכבלים ומערכות מיזוג חיצוניות, מערכות המבנה יתוכננו בחלל גג הרעפים ו/או בתוך המבנה.
5. תנאי להיתר בניה יהיה קביעת הצורך בהכנת תצ"ר בתיאום מול מחלקת מידע תכנוני.

6.2

### חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב    | התנייה                |
|----------|-------------|-----------------------|
| 1        | תוספות בניה | הבניה תבוצע בהינף אחד |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו, 10 שנים.