

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0942870

הרחבות ותוספת קומות תת קרקעיות לבית כנסת "מעלות יוסף", בית וגן.



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 :

19/12/2021

להפקיד את התכנית

09/08/2022

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

תאור התכנית והרקע להגשתה מדובר בבניין על חלקה 9 בגוש 30570 רח' תורת חיים, בשכונת בית וגן, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 3366 א' אשר אושרה בשנת 1996, וייעוד החלקה הוא שטח לבניין ציבורי. המבנה מיועד עבור בית כנסת ומאוסרות בו 3 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת הקרקע. התוכנית מציעה תוספת 2.5 קומות תת קרקעיות, ותוספות ושינויים במפלסים ובפתחים בקומות המאוסרות.

רקע תכנוני לתכנית לבניין היתר בניה מס' 16/1286 משנת 2019 שאישר הקמת מבנה בית הכנסת.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הרחבות ותוספת קומות תת קרקעיות לבית כנסת "מעלות יוסף", בית וגן.</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0942870</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>0.499 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>ל"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	217502
קואורדינאטה Y	630012

1.5.2 תיאור מקום

רח' תורת חיים, מקביל לרחוב השופט בנימין בשכונת בית וגן.

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	תורת חיים		

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30570	מוסדר	חלק	9	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א /3366	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א'3366 בתחומה.	4436	4531	15/08/1996
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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				אוריה שוהט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוהט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	26/01/2021	אוריה שוהט	13: 40 01/09/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/01/2021	ראובן אלסטר	09: 40 27/01/2021		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
	פרטי	מוסדות מעלות יוסף ירושלים		מוסדות מעלות יוסף ירושלים	ירושלים	שערי תורה	14	02-5003469		avnerpur@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	10179		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		office@ekarc.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 קומות תת קרקעיות, תוספות ושינויים בפתחים ובמפלסים בקומות הקיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבת קומה תת קרקעית, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספות ושינויים בפתחים ובמפלסים בקומות הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

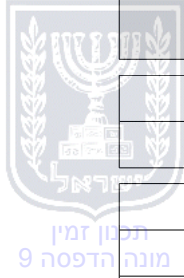
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנין ציבורי	499	100
סה"כ	499	100

מצב מוצע

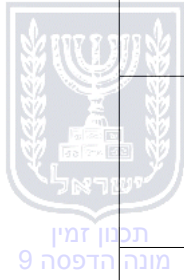
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	500.01	100
סה"כ	500.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית כנסת ומקווה טהרה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קביעת בינוי להרחבת קומה תת קרקעית, בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי לתוספת 2 קומות תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי לתוספות ושינויים בפתחים ובמפלסים בקומות הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי. <p>2. קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו קו נקודה בצבע אדום הינם קווי בניין לבניה תת קרקעית. קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הינם קווי בניין לבניה עילית.</p> <p>3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>העיצוב האדריכלי הכולל, סוג חיפוי האבן, פתחים, מעקות וכיו"ב, יהיה אחיד לכל המבנה, וייקבע על פי ההיתר הראשון שיינתן.</p>
ג	<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> <p>ג. מספר הקומות המופרטים בנספח בינוי הינם מחייבים, וכל שינוי מהם יהווה סטייה ניכרת.</p>
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי</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. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון גישה מוטורית למגרש.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר יהיה מתן פתרונות אזורר לקומות התת קרקעיות באישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ו.תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בחינה אקוסטית לעניין הפתחים הפונים לכיוון המגורים.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח גדרות: גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ו	<p>איכות הסביבה 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>
ז	<p>חניה התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים תנאי למתן טופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הפנוי מבינוי, 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>
י	<p>גגות על המערכות הטכניות להיות מוסתרות במעקה הגג.</p>
יא	<p>רישום שטחים ציבוריים השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו יירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי לאכלוס יהיה הבטחת גישה מוטורית למגרש.</p>
יג	<p>תשתיות 1. צנרת מרזבים, מיזוג, ומתקני תשתית: א. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות המבנה למעט צינורות מי גשם ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. ב. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות חוץ בקומות עמודים מפולשות או מתחת לזיזים. ג. פתרון לצנרת, מרזבים, מזגנים ומתקני תשתית יהיו חלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p>



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	3	3	13.59 (1)	46	297	1550	218	755	143	434	449	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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) 13.59=819.77.

(2) כמפורט בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 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.

6.2 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	בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.

