

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1082650

תוספת בניה במוסד ציבורי ברח' הע"ח 20, 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 :

25/12/2022

להפקיד את התכנית

03/04/2023

י"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

הנכס נשוא התב"ע קיים בחלקה 67 בגוש 30053 המצויה ברחוב הע"ח 20 בעבר במשך כמאה שנה שימש הנכס ע"פ תיעוד היסטורי כבנין מגורים בעל חשיבות היסטורית בו התגוררו מספר משפחות, וכן בתוכנית מתאר 62 המקום הוגדר ליעוד מגורים. בשנת 1984 בשל העלייה מארצות ערב שונתה התב"ע והגדירה את ייעוד הנכס כמוסדי למגורים מוסדיים עבור תושבי השכונה.

התב"ע הנוכחית מבקשת להחזיר חלקית את שימוש המגורים כפי שהיה בעבר תוך השארת רוב הנכס לשימוש מוסדי, ובנוסף תוך שיקום, שימור, ושיחזור הבניין ההיסטורי לקדמותו. התוכנית מוסיפה בחלקה שני בניינים לצד הבניין הקיים שישרתו את המוסד ויוסיפו לו מגורים ארעיים לצרכי המוסד מגורי קבע אולמות רב תכליתיים וכן חניה. התוכנית לא מוסיפה בינוי מעל הבניין המיועד לשימור על מנת לשקם ולשחזר את הבניין ההיסטורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת בניה במוסד ציבורי ברח' הע"ח 20, ירושלים

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1082650

1.851 דונם

1.2 שטח התכנית

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

221525 קואורדינאטה X

632100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא ברח' הע"ח 20

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	הע"ח	ירושלים

שכונה מוסררה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30053	לא מוסדר	חלק	67	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/10/1989		22	3704	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3662 ממשיכות לחול.	שינוי	3662



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מטיו אהרן רוזנשיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מטיו אהרן רוזנשיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 22 22/03/2023	מטיו אהרן רוזנשיין	22/06/2022			מנחה	בינוי
לא	עצים-מדידה	11: 44 30/03/2023	אדיר אלווס	24/11/2020		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	עצים-סקר	11: 44 30/03/2023	אדיר אלווס	24/11/2020		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	עצים-פיתוח	11: 44 30/03/2023	אדיר אלווס	24/11/2020		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 23 01/08/2022	מטיו אהרן רוזנשיין	27/07/2022		1: 250	מחייב	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
	פרטי	יעקב יחיאל אמסטר			ירושלים	הע"ח	20			menachemk m@gmail.c om

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מטיו אהרן רוזנשיין		פרטי	ירושלים	יד חרוצים	3	02-6717142		office@mra.c o.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי	חגור	הנורית	87	03-9032190	03-9032190	aadir@013.ne t
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522296	meimad@me imad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הקמת מתחם עבור המוסד הקיים, אכסניה המשרתת אותו ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ"שטח למוסד" לאזור "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור".
2. קביעת הוראות שימור.
3. קביעת הוראות בגין הריסת חלקי מבנים.
4. קביעת הוראות להקמת מבנים חדשים.
5. קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות על קרקעיות במבנה הקדמי, 6 קומות על קרקעיות במבנה האחורי ו-3 קומות תת קרקעיות.
6. קביעת קווי בנין מירביים.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / עקירה.
8. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	1,851	100
סה"כ	1,851	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,850.69	100
סה"כ	1,850.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ושרותים נלווים למגורים, כגון: חדר כושר, מועדון לדיירים, ביי"כ, משרדי אחזקה וכיוצ"ב.</p> <p>2. דירות מגורים ו/או אכסניה לשימוש (צוות) המוסד ושרותים נלווים למגורים, כגון: חדרים משותפים, מטבחים משותפים, חדרי אוכל משותפים, אחסנה, מרחבים מוגנים קומתיים וכיוצ"ב.</p> <p>3. מוסדות ציבור ושירותים נלווים למוסד כגון: ביי"כ, חדרי לימוד, בית מדרש, מרחבים מוגנים מוסדיים וכיוצ"ב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתחום התכנית יבנו 2 מבנים חדשים עד 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת בתוספת עד 3 קומות תת קרקעיות.</p> <p>2. הגובה המקסימלי של המבנים עד למפלס הגג העליון יהיה 18.60+ מעל הכניסה הקובעת (גובה מדלפות הגג בבניין האחורי).</p> <p>3. יותרו שינויים בגבהי הרצפות של הקומות התת קרקעיות על פי הצורך לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>4. תותר גמישות של עד 0.5 מ' מגובה מפלס ה 0.00 המצויין בנספח הבינוי ובהתאמה גם בגובה המבנים ופיתוח השטח.</p> <p>5. תותר תוספת בינוי מעל הגג העליון בכל מבנה עבור מבני יציאה לגג, מצלולים, מעקות, פירי מעליות, חדרים טכניים וכו'.</p> <p>6. תותר השמשת גגות המבנים לצרכים טכניים כגון מיקום מכונות, שנאים, מעבים, מפוחים, דודים וכיוצ"ב ובלבד שיוסותרו ע"י מעקה/אלמנט מסתור וכן לבניית סוכות וכו'.</p> <p>7. יותרו הריסות מבנים/חלקי מבנים/גדרות המסומנים בנספח הבינוי להריסה.</p> <p>8. כל חפירה ו/או בניה תת קרקעית במגרש תאושר ותלווה ע"י אדריכל ו/או מהנדס מומחים לשימור וכן אגרונום מומחה לשימור עצים.</p> <p>9. תותר בניית מעברים המחברים בין בניין המוסד הקיים לבין מבני האכסניה המשרתת את המוסד.</p> <p>10. יותר חיבור בין המבנים החדשים.</p> <p>11. תותר בניית גג שטוח בבניין האחורי, בגובה המקסימלי המוגדר בתכנית.</p> <p>12. תותר בניית מרפסות זיזיות, כולל בלתי מקורות, בחזיתות המערבית והצפונית של המבנים בעומק שאינו עולה על 1.5 מ' מפניו החיצוניים של המבנה.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>סימון מהתשריט: לשימור</p> <p>חלקי המבנים המסומנים בתשריט לשימור הינם אלמנטים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תתאפשר תוספת בניה לבנין/חזיתות לשימור ולא תתאפשר כל בניה מעליו למעט בחלל הגג ובחלק הצפון מערבי של הבניין על פי נספח הבינוי.</p> <p>2. יותר שיחזור ושיפוץ החזיתות של מבנה המוסד הקיים על מנת לשמרן לפי הנחיות</p>



4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>אדריכל/מהנדס שימור.</p> <p>3. יותרו חפירות תת קרקעיות מתחת ובצמוד למבנים/חלקי מבנים המסומנים בתשריט לשימור על מנת לאפשר הגעה לקמרונות הקיימים מתחת למבנה לשימור, ע"פ הנחיות אדריכל/מהנדס שימור.</p> <p>4. לא יותר דיקוק קירות לשימור.</p> <p>5. יותר חיזוק קירות/אלמנטים לשימור ע"פ דרישת מהנדס קונסטרוקציה ולפי הנחיות אדריכל/מהנדס שימור.</p> <p>6. יותר חירוף קירות וחזיתות לשימור לצורך הכנסת עמודים, רצפות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכיוצ"ב ע"פ דרישת מהנדס קונסטרוקציה ולפי הנחיות אדריכל/מהנדס שימור.</p> <p>7. הקמרונות הקיימים בבניין המוסד הינם לשימור, תותר הריסת הקירות הקיימים בין העמודים והקשתות ליצירת חלל אחד.</p> <p>8. יותר לחשוף את אבני הקמרונות ו/או לצפותם מחדש בטיח/ סיד ע"פ מפרט מהנדס שימור.</p> <p>9. יותרו חיזוקים קונסטרוקטיביים במכלול הקמרונות ע"פ דרישת מהנדס קונסטרוקציה ולפי הנחיות אדריכל/מהנדס שימור.</p> <p>10. יותרו החדרות אלמנטים קונסטרוקטיביים לרבות רצפות, קורות, תקרות ועמודים דרך הקמרונות ועמודיהם לצורך חיזוקם, עיגונם ושילובם בפרויקט.</p> <p>11. תותר פתיחת פתחים חדשים בארבעת הכיוונים של החדר בפינה הצפון מערבית של המבנה לשימור לטובת גישה לחדר מדרגות/מעלית/גרעין חדש למבנה לשימור, הפיכתו לנגיש וחיבורו לקומות התת קרקעיות, ע"פ נספח הבינוי ולפי הנחיות אדריכל/מהנדס שימור.</p> <p>12. תותר פתיחת פתחים במבנה המוסד הקיים על מנת לחברו למבנים החדשים והמגורים הנמצאים בהם והמשרתים את המוסד, ע"פ נספח הבינוי ולפי הנחיות אדריכל/מהנדס שימור.</p> <p>13. התוספות המאוחרות הקיימות בחזית המזרחית של המבנה, בחזית המערבית שלו, בחזית הצפונית הפנימית ובקומה הראשונה מעל הפינה הצפון מערבית הינן להריסה ע"פ נספח הבינוי.</p> <p>14. יש לשמר פתחים מקוריים ופרטי בניין מקוריים - פרטי אבן, נגרות, ברזל - סורגים, מעקות, ציורים, כתובות, ריצופים, תבליטים, תריסים, מדרגות מקוריות, פתוח בור מים ועוד ככל שימצא.</p> <p>15. המדרגות הדרומיות המובילות למעבר הקיים בחזית המערבית של מבנה המוסד הקיים הינן להריסה ע"פ נספח הבינוי.</p>
ג	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>החדר בפינה הדרום מזרחית של המוסד המשמש כיום כבית כנסת ושני החדרים הסמוכים אליו המשרתים את המוסד ומשקפים יחדיו את גודל החלל המיועד להריסה מחוץ למבנה, כולל שביל גישה, ינתנו להפקעה לצרכי ציבור לשימוש בית הכנסת ודיירי השכונה ע"פ נספח הבינוי.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>סימון מהתשריט: להריסה</p> <p>1. חלקי המבנה המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו ע"י בעלי הזכויות בכל מבנה ומבנה.</p> <p>2. ההריסות בכל מבנה להיתר יבוצעו כתנאי למתן טופס איכלוס.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. הוראות השימור כמפורט בסעיף 4.1.2 הינן מחייבות, כל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. גובה הבינוי הינו מירבי, כל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	4. שלביות הביצוע כפי שמפורט בסעיף 7.1 הינה מחייבת, כל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר שימוש בחומרים נוספים לטובת עיצוב המבנה כגון זכוכית, פלדה, עץ, אבץ מתכת, אלומיניום, זכוכית, טרקוטה, עץ, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבנין.</p> <p>3. עיצוב המבנה המוצג בנספח הבינוי הינו מדגים ומנחה בלבד.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם מחייבים ויהיו כמסומן בתשריט.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה/להעתקה ייעקרו/יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. ינטעו עצים חדשים בשטח התוכנית בשווי העצים שיכרתו.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>לפחות 15% משטח התכנית של החלקה יהיה ללא בניה תת"ק ויאפשר חלחול, לחילופין תוכח הפניית מי נגר להחדרה תת קרקעית ע"פ הוראות תמ"א/34 ב/4.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור של מהנדס שימור לקו הבניין התת קרקעי המוצע בהתייחס לבור המים. במידה וימצא בור מים בתחום החפירה, יש לשמרו אם יוחלט על ידי וועדת שימור שהינו בעל ערך לשימור.</p> <p>2. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספות יהיה חיזוק הבניין לשימור מול מחלקת שימור בהתאם לתקן 413.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
390 (3)	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1)	106		180	1149	1851	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
390 (3)	(2)	(2)	(2)	(2)	6	(4)	1756	900	650	2050	1851	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים ומבנים 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) גובה מדלפות הגג 15 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- (2) בהתאם לתשריט.
- (3) כולל מרפסות טכניות. שטחן של כל אחת מהמרפסות יקבע לעת מתן היתר הבניה..
- (4) גובה מדלפות הגג 18.6 מ' מעל הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

6.1 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	תותר בניה בשלבים.	ניתן יהיה לבנות את קומות המרתף והחניה לחוד וכן את כל אחד מהמבנים לחוד.

7.2 מימוש התכנית

