



דברי הסבר לתוכנית

הריסת מבנה קיים והקמת בית כנסת וישיבה בבניין לצורכי ציבור באזור דתי וחסר
מבני ציבור לדת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית:</p> <p>בית כנסת וישיבה ברחוב אלקבץ, גבעת שאול, ירושלים</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>12201א</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>455 מ"ר</p>	<p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>2</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>12/2/2012</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• כן</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>• ליך</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>				

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	218200
		קואורדינטה Y	633200
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונה : בין הרחובות	גבעת שאול גבעת שאול ואלקבץ
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	ל.ר. ירושלים גבעת שאול אלקבץ 6

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30160	• מוסדר	• חלק מהגוש	41	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.07.1959 י' תמוז תשי"ט	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
15/09/1985	3248	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית מס' 1726	• ביטול	1726

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	ב.ברויאר	12.02.12	ל.ר.	15	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	ב.ברויאר	12.02.12	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	ב.ברויאר	12.02.12	1	ל.ר.	1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי (נספח מס' 1)

* הנספח מחייב לעניין גובה בניה, קווי בניין

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		026521493		026522996	רח' אלקבץ 6, ים	580152791	ישבת נחלת יוסף	ישבת נחלת יוסף	-	027041599	בן עמרם יוסף	יו"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	סלולרי	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
											ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	סלולרי	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ל.ר.
		026521493	026522996	רח' אלקבץ 6, ים	580152791	ירושלים	ירושלים	58-015-279-1	ישבת נחלת יוסף		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	סלולרי	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
bpbreuer@012.net.il	0544237209	026515871	026519424	חיי טייב 8, ירושלים	ל.ר.	מקומית	מספר רישיון	14740054	פטר ברוך ברויאר	אדריכל
meimad@meimad-sur.co.il		026522595	026522596	כנפי נשרים 68, ים	ל.ר.	מקומית	מספר רישיון	02408938	אלסטר ראובן	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מבנה לבית כנסת ושיבה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד ממגורים 2 למבנים ומוסדות מוסדות ציבור לדת.
- 2.2.2 קביעת בינוי חדש של 5 קומות
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 קביעת סך שטחי הבניה בתכנית ל 1648 מ"ר מתוכם 1347 מ"ר שטחים עיקריים ו 301 מ"ר שרות.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין הריסת בנין קיים
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין דרך מאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.455 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי ת.ב.ע. 1726	0	0	- 540	540	מ"ר	מגורים
		1347	+1347	0	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	הוראה להכפפה	101	דרך מאושרת
	לייר		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
88	403	403	מגורים
12	52	52	דרך מאושרת
100%	455	455	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	שימושים
א.	בית כנסת
ב.	ישיבה
4.1.2	הוראות
א.	תותר בנייה של 5 קומות בכל חתך עבור בית כנסת וישיבה.
ב.	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט
ג.	עיצוב אדריכלי : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד.	תנאים למתן היתר בניה בשטח: <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה במקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו 3. 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 השמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הריסת המבנה הקיים. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מח' הגננות לעניין 2 עצי הלימון הנמצאים מחוץ לגבול התכנית בצד דרום.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק בתכנון והבנייה התשכ"ה-1965, למעט המסילות ברזל

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד/ד' ליום נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל						שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה			
3	0 (3)	0 (3)	2	5 (2)	804.7=20.6 (1)	45	ל"ר	0	409	233	178	67	1170	1	מוסד ציבור ליעוד

הערות לטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 * הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל-1990.
 * מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 0.00 / כמצויין בנספח מס' 1.

- (1) גובה הבניה המירבי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תיקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות, וחדר מעלית על פי נספח הבניין.
- (2) 5 קומות על קרקעיות בכל חתך
- (3) לא ניתן לפתוח פתחים על קו בנין 0

6. הוראות נוספות**6.1 פסולת בניין:**

א. 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

6.2 רשות העתיקות:

א. על פי חוק העתיקות, התש"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.

6.3 חניה

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

6.4 מבנה להריסה

המבנה המסומן בתשריט בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בקרקע.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 חפירה:

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.7 קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

6.8 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.

מבא"ת
2006

6.9 טיפול בחילחול מי נגר עילי

- א. יש להבטיח כי 15%-20% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. יש להפוך את המגרש ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
- ג. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ה. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה

6.10 סטייה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 12201 א הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
- ג. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

תאריך: 12.02.12	חתימה:	שם: בן עמרם יוסף	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר	:	תאגיד/שם רשות מקומית: ירושלים	
תאריך: 12.02.12	חתימה:	שם: בן עמרם יוסף	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: לי"ר	:	תאגיד: לי"ר	
תאריך: 12.02.12	חתימה:	שם: פטר ברויאר	עורך התוכנית
מספר זהות: 014740054	:	תאגיד: לי"ר	