

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0221192

הוספת שימוש לבית כנסת ושינוי במערך יעודי קרקע לשם הרחבת דרך

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
07-01-2016
נתקבל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.8.15 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

נשוא התכנית הינו שטח הממוקם ברח' הרב זווין בנוה יעקב, המיועד לשטח למבני ציבור עפ"י תכנית 3822 ב (מגרש P3).

מטרת תכנית זו להוסיף שימוש של בית כנסת, לתא שטח מס' 1, בנוסף על השימושים המאושרים בתכנית 3822.

בנוסף מסדירה תכנית זו מצב קיים בפועל ומרחיבה שטח דרך על שצ"פ ושב"צ.

הופקו היתרי בנייה עבור מוסדות חינוך בתא שטח מס' 2 : 11/1011, 11/1017. מבני הקבע טרם נבנו.

בשטח קיימים מבנים ארעיים לפי היתרים שמספרם 96/704.04, 97/531.02.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת שימוש לבית כנסת ושינוי במערך יעודי קרקע לשם הרחבת דרך
		מספר התכנית	101-0221192
1.2	שטח התכנית		9.083 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	לייר
		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
	קואורדינטה X	223650
	קואורדינטה Y	638600

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם ברח' הרב זווין 40 בצידו המזרחי, ורח' הרב זווין 4 בצידו המערבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	40	הרב זווין	ירושלים
		נוה יעקב	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30649	מוסדר	חלק	59	33, 58, 83

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
P3	3822/ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר לירושלים	ביטול	62 ✓
19/04/1991	2228	3868	תכנית זו משנה את תכנית 3822/ב בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3822/ב ממשיכות לחול.	שינוי	3822/ב ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רחל אשר-הרוש				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			רחל אשר-הרוש			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1:500		01/12/2015	ראובן אלסטר		13/12/2015	מצב מאושר גליון 1:	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, שלמה אשכול	22437	עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6295710		mlrachel@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, שלמה אשכול	22437	עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6295710		mlrachel@jerusalem.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	
בבעלות רשות מקומית	מחלקת נכסים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6295710		mlrachel@jerusalem.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרי	עורך ראשי	רחל אשר-הרוש	113868	עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6295710		mlrachel@jerusalem.muni.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הוספת שימוש של בית כנסת בתא שטח חדש מס' 1 ושינוי יעוד שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור לדרך בהתאם לקיים בשטח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור לדרך
2. קביעת תוספת שימוש של בית כנסת בשטח מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח מס' 1.
3. קביעת קווי בנין חדשים בתחום תא שטח מס' 1.
4. קביעת גובה מבנה מירבי לשלוש קומות מעל קומת מרתף תת-קרקעית.
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
6. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 9.083

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט	יעוד
דרך מוצעת	3	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור
מבנים ומוסדות ציבור	2,1	2,1	מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	9,030	99.42
שטח פתוח ציבורי	53	0.58
סה"כ	9,083	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	141.03	1.55
מבנים ומוסדות ציבור	8,942.25	98.45
סה"כ	9,083.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים	4
4.1 מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
בתא שטח מס' 1 יותרו השימושים: בית כנסת, גן ילדים ובית ספר. בתא שטח מס' 2 יותרו השימושים: גן ילדים ובית ספר בהתאם למאושר בתכנית 3822 ב'.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
א. תותר תוספת של שימוש לבית כנסת בתא שטח מס' 1, זאת בנוסף לשימושים המאושרים בתכנית 3822 ב'. ב. קווי הבניין המירביים בתא שטח מס' 1 יהיו כמצויין בתשריט בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום. ג. מס' הקומות המירבי המותר בתא שטח מס' 1 יהא 3 קומות מעל קומה תת קרקעית אחת. ד. כל יתר הוראות תכנית 3822 ב' שלא שונו במפורש בתכנית 221192, זו ממשיכות לחול.	
חניה	ב
א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניה לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.	
הריסות ופינויים	ג
המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו.	
סטיה ניכרת	ד
א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות העיליות המירבי בתא שטח מס' 1, כמצויין בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 לעיל, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
תנאים למתן היתרי בניה	ו
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן,	

מבנים ומוסדות ציבור

מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית, וגינון ונטיעות.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים חניה, הריסה, ועצים לשימור.

שמירה על עצים בוגרים

א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.

ב. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 4 מ' מהיקף גזעי העצים.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת תכניות לערוגות לעצים המסומנים לשימור אשר יאושרו במחלקת גננות.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט, וכן ליווי העבודות ופיקוח עליהן, אשר יעשו ע"י אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות.

ה. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף לעיל.

ו. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנייל.

דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל	
הוראות	4.2.2
דרכים	א
א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.	
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)
				מטרת לכניסה הקובעת				מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות					
מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	1	787.62	(1)	(1)	(1)	(1)	3	2	(2)
ציבור	מבנים ומוסדות	2	8154.63	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בתכנית 3822 ב'.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1 היטל השבחה	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2 הפקעות לצרכי ציבור	<p>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.</p>
6.3 פסולת בניין	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
6.4 חומרי חפירה ומילוי	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
6.5 בדיקות ארכאולוגיות	<p>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.</p>
6.6 ניהול מי נגר	<p>במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הני"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הני"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 מונמד.
6.7 הוראות בינוי	<p>א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>ב. לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין</p>

6.7	הוראות בינוי
	המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל שימוש יבנה בהינף אחד	בניית גן הילדים - בהינף אחד ובניית בית הכנסת - בהינף אחד

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

ל.ר.

8. חתימות

<p>תאריך: 30.11.15 חתימה:</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>שם: שלמה אשכול שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500523008</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 30.11.15 חתימה:</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>שם: שלמה אשכול שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500523008</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 50011761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות רשות מקומית</p>	<p>שם: מחלקת נכסים שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500523008</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: אשר הרוש 3/11/16 אדריכלית 113868 חתימה: מ.ג. חתימה</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: רחל אשר-הרוש שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים</p>	<p>עורך התכנית</p>

עיריית ירושלים

הממונה על נכחי העירייה האשרי
חתימתנו על חתימות רגולטוריות
או זכויות בשטחים בחיפוש חלופות (גלבד)

30/12/15
חתימה