

1000252943-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0118505

בתי כנסת ברח' ויקטור ויליוס, שכל נווה יעקב, ירושלים

מס' תכנית 101-0118505
תאריך תחילת התכנון 19-12-2016
מס' תכנית 1000252943-1

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מס' תכנית מס' 101-0118505
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום _____ לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל פיתוח התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

המקום עפ"י תב"ע 1978 א', באזור E, (ב.צ. יד), מיועד לבית כנסת בשטח לבניין ציבורי, גודל המגרש כ- 2,000 מ"ר וזכויות הבנייה היו 400 מ"ר. לאחר רישום חלקות באזור נקבע המקום כחלקות 42 ו- 55, בגוש 30644. במקום קיימים 2 בתי כנסת בנויים, אשר זכויות בנייה מעבר למותר ע"פי התכנית שחלה בשטח מס' 1978 א'. עתה אנו מבקשים לקבוע הבינוי בהתאם לקיים בשטח תוך שינוי קווי בניין והגדלת שטחי בנייה, על מנת שניתן יהיה להוציא היתרי בניה כחוק לבתי הכנסת. הקרקע בבעלות עיריית ירושלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
בתי כנסת ברח' ויקטור ויוליוס, שכל נווה יעקב, ירושלים

מספר התכנית 101-0118505

1.2 שטח התכנית 2.005 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 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
		קואורדינאטה X	223090
		קואורדינאטה Y	638710

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכי נווה יעקב, מגרש ממוקם בהמצע אזור מגורים.

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	ויקטור ויוליוס		
שכונה	נווה יעקב		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30644	לא מוסדר	חלק	42, 55	47

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1978	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 1978.	2151	130	05/10/1975
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב'. הוראות תכנית 5166 / ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
מק / 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 / א'. הוראות תכנית 5022 / א' תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
1978 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 1978 / א.	2390	11	01/12/1977

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		דוריתה גורן		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא								
לא	נספח בינוי - נספח מס' 1. מחייב לעניין: מספר הקומות, קווי בניין, שטחי בנייה.	07/12/2016	דוריתה גורן	07/12/2016	1	1:100	מחייב חלקית	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	19/05/2016	אדיר אלווס	07/12/2016	6		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים על רקע מדידה	19/05/2016	אדיר אלווס	07/12/2016		1:250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים על רקע פיתוח	19/05/2016	אדיר אלווס	07/12/2016		1:250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	04/12/2016	דוריתה גורן	07/12/2016	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 המשריטים יגברו המשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
HNITZHA K@jerusalem. m.muni.il	02-6295770	02-6297599	13	ככר ספרא	ירושלים	מנהלת מבני דת - עיריית ירושלים		רשות מקומית, יצחק הנאו	רשות מקומית	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
HNITZHAK@jerusalem. muni.il	02-6295770	02-6297599	1	ככר ספרא	ירושלים	מנהלת מבני דת - עיריית ירושלים		רשות מקומית, יצחק הנאו	רשות מקומית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
	02-6242913	02-6297857	1	ככר ספרא	ירושלים	עיריית ירושלים		בבעלות רשות מקומית	בבעלות רשות מקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
doritag@netvision.net.il	02-6242913	02-6247347	8	אגריפס	ירושלים		25192	דוריתה גורן	עורך ראשי	אדריכלית

תכנית מס': 101-0118505 - שם התכנית: בתי נוסת ברח' ויקטור ויליוס, שכל' מנה יעקב, ירושלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר אגרונום
aaadir@013.net		03-9032190	102	הנורית	חגור			אדיר אלום	סוקר עצים	
medmlv@gmail.com	02-5816818	02-5816818	1	הרטום	ירושלים		586	מאיר לוי	מודד	מודד מוסמך
ail.com										

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

קביעת בינוי ל- 2 בתי הכנסת, רח' ויקטור ויוליוס, נווה יעקב, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לבית כנסת הבנוי בחלקה 42, בניין מס' 1, בן 3 קומות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
2. קביעת בינוי לבית כנסת הבנוי בחלקה 55, בניין מס' 2, בן 4 קומות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. קביעת שטחי בנייה המירביים בשטח ל- 2,450 מ"ר, מתוכם 1,145 מ"ר לבניין 1 בחלקה 42 ו- 1,305 מ"ר לבניין מס' 2 בחלקה 55.
5. קביעת מספר הקומות לבניין מס' 1, ל- 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
6. קביעת מספר הקומות לבניין מס' 2, ל- 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.005			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר) מ"ר	400	+1,840	2,240	מאושר בהתאם למאושר בתכנית 1978 א' למגרש ב.צ.י.ד' (חלקות 42 ו-55 בגוש 30644)	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	100
שטח ציבורי פתוח	100			

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	1,924	95.96
שטח ציבורי פתוח	81	4.04
סה"כ	2,005	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,923.52	95.95
שטח ציבורי פתוח	81.13	4.05
סה"כ	2,004.65	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

שימושים	4.1.1
בתי כנסת	
הוראות	4.1.2
א	הוראות בינוי
	<p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור. על שטח זה חלות ההוראות תכניות 1978, 1978 א' וכן ההוראות המפורטות להלן.</p> <p>2. תותר הקמת בית כנסת בחלקה 42, בניין מס' 1, בין 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>3. תותר הקמת בית כנסת בחלקה 55, בניין מס' 21, בין 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>5. זכויות הבנייה וההוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו לקבלת אישור.</p> <p>2. 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, ציון מיקום יחידות אוויר פנימיות, וחיצוניות, ואופן הסתרתן, מיקום מיתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטי בניין.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 הני"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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה בחצר האנגלית יהיה עמידה בהוראות התקנות לעניין אוורור ואור לקומה התחתונה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר אם יש צורך להקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג</p>
ד	חניה
	הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

ה	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש, כלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. אין למקם קולטי שמש ומערכות טכניות בחזית הראשית.</p>
ו	סטיה ניכרת
	<p>1. מספר הקומות המרבי ל- 2 הביניים כמצוין בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשבת כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p>
ז	הנחיות מיוחדות
	<p>1. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>
ח	חשמל
	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהי - תיאום עם חברת החשמל בדבר אם יש צורך להקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ט	הריסות ופינויים
	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) חתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינה ציבורית
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח ציבורי פתוח. העמותה המחזיקה את בית הכנסת הצמוד, תטפל, תתחזק ותשמור אל הגינה הציבורית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מספר קומות	גובה גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בנין/ מקום	תאי שטח	יעוד	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 11	42.5	91	22	494	14	615	1	מבנים ומוסדות
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(3) 10.1	81	198	66	324	111	804	2	ציבור מבנים ומוסדות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 11	55	127.5	88	818	125	1419	1	ציבור מבנים ומוסדות

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

הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 11.00 מ' = 744.95 מ"ר

(2) כמסומן בתשריט.

(3) 10.10 מ' = 741.38 מ"ר

6. הוראות נוספות

6.1 תקשורת

מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.2 ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבנית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"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)

6.3 שמירה על עצים בוגרים

שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומנים של "עץ/קבוצת עצים לשימור / העתקה / עקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם,
2. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 2,50 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

6.4 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייה אין בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

7 שנים.

8. חתימות

שם: יצחק הנאו שם ומספר תאגיד: מנהלת מבני דת - עיריית ירושלים 17725276	סוג: רשות מקומית	תאריך: 15-12-16 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	מגיש התכנית
שם: יצחק הנאו שם ומספר תאגיד: מנהלת מבני דת - עיריית ירושלים	סוג: רשות מקומית	תאריך: 25-12-16 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	זים
שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 17725276	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: 	סוג: עורך ראשי	תאריך: 15.12.16 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	עורך התכנית

דוריתה גורן
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר 25192

עיריית ירושלים

חממונה על נכסי העיריית מאשר-
חתימתנו על חתכנית היא מעלי ייחוסים
או זכויות בשטחים בתחום חתכניות (בלבד)

סגן מנהל אגף תכנון
18.12.16

[Handwritten Signature]
תאריך