

חוק רתכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0334714

בית כנסת וישיבה ברחוב נג'ארה, גבעת שאול

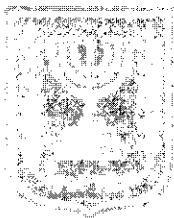
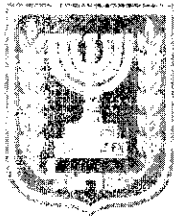


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ירושלים, תשע"ז
 תוקף ההיתר והתכנית, תשכ"ה - 1965
 מס' התכנית: 101-0334714

הוצעה התכנית לתכנון ולבניה בהתאם
 לתוכנית מס' 101-0334714, תשכ"ה - 1965
 כפי שהתקיימה, בהתאם לתקנות
 הממשלה, נקבעה תוכנית זו, אשר
 תהיה בתוקף, תחילה, לתקופת
 הזמן שבמסגרתה תיבצע הבניה

20.6.17
 ראש אגף התכנון והבניה
 מ' ש'

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

מדובר בבנין הבנוי על חלקות 9,10 בגוש 30160 רחוב נג'ארה, במרכז שכונת גבעת שאול בירושלים, התביע התקיפה הינה 1960 וייעוד החלקית אזור מגורים 2. כעת כל האזור עובר התפתחות עצומה באזור דתי ויש חוסר משמעותי במבני ציבור לדת. תכנית זו מציעה שינוי ייעוד למבנים ומוסדות ציבור. היום בפועל קיים על השטח בנין בן קומה 1 ובחלקו בנוי ללא התר בניה. כעת הבעלים של הקרקע מבקשים להרוס את כל המבנה הקיים ולהקים מבנה חדש בן 5 קומות כולל בית כנסת וישיבה בשטח כולל של 1048 מ"ר. באזור קיימים מספר בנינים רבי-קומות למגורים. התכנית מציעה חניה ל-4 מקומות לפי התקן למבני ציבור. יש לציין כי רחוב נג'ארה הוא רחוב מרכזי בשכונה ועובר כעת הרחבת דרך בשטח התכנית בנוסף לדרך הקיימת אשר כבר אושרה בעבר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית כנסת וישיבה ברחוב נג'ארה, גבעת שאול

מספר התכנית 101-0334714

1.2 שטח התכנית 0.374 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 בוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 218284

קואורדינטה Y 633218

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעת שאול בין רחובות גבעת שאול לנג'ארה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבתן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	נג'ארה	9	
ירושלים	נג'ארה	10	

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30160	מוסדר	חלק	9-10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
1960	החלפה	תכנית זו מבטלת את הפורט בתכנית מס' 1960	2078	757	26/12/1974
ב /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתוכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	התכנית מבטלת את המפורט בתכנית 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 /א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

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				פטר ברוך ברויאר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פטר ברוך ברויאר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית			11/05/2017	פטר ברוך ברויאר	11/05/2017	מחייב לעניין מספר קומות וגובה הבניין, קווי בניין, מפלסי פיתוח	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		08/07/2015	פטר ברוך ברויאר	08/07/2015	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	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
הרב	פרטי	יוסף בן עמרם		ישיבת נחלת יוסף	ירושלים	אלקבץ	6	02-6522996	02-6521493	dido@vmail co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף ישיבת נחלת יוסף		ירושלים	ירושלים	אלקבץ	6	02-6522996	02-6521493	dido@vmail.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	פטר ברוך ברויאר		אדריכלות	ירושלים	הרב טייב חי	8	02-6519424		bpbreuer@01 2.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522596	02-6522596	Meimad@me imad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיוור מיוחד	מעונות לתלמידי הישיבה

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 להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל לקומה תת קרקעית לשימוש בית כנסת וישיבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 2 למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות להקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל לקומה תת קרקעית לשימוש בית כנסת וישיבה.
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. קביעת סך שטחי הבניה בתכנית.
5. קביעת בינוי לסך 6 יחידות מעונות בהתאם לנספח הבינוי.
6. קביעת שלבי ביצוע.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגיי הריסת בנין קיים.
9. קביעת הוראות בגיי דרך מאושרת.
10. קביעת הוראות בגין רישום השטח המיועד לדרך על שם הרשות המקומית.
11. קביעת שימושים עבור מבנים ומוסדות ציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.374

סוג נתון כמותי	ענף	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
			שינוי (+/-)	למצב המאושר *	
			מפורט	מתארי	
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		6		
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		440		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		312		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6			
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400			

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
דרך מאושרת	1B
מבנים ומוסדות ציבור	1A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1B
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1A
קו בנין תחת/תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	116.68	31.22
מגורים	257.1	68.78
סה"כ	373.78	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	116.68	31.22
מבנים ומוסדות ציבור	257.1	68.78
סה"כ	373.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>בית כנסת וישיבה ומעונות לתלמידי הישיבה</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>אדריכלות הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות בינוי תותר הקמת בנין בן 5 קומות וקומת מרתף לשימוש בית הכנסת וישיבה, בית הכנסת ישמש את כלל הציבור בשכונה. תותר הקמת דיור מיוחד לשימוש מעונות בלבד לתלמידי הישיבה.</p>	<p>ב</p>
<p>הוראות פיתוח 1. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. 2. מפלסי הפיתוח יהיו בהתאם למפלס רחוב נג'ארה הגובל, כמפורט בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים". 3. התכנית התת קרקעית כא תעלה על 80% על מנת לאפשר חילחול מי נגר.</p>	<p>ג</p>
<p>קווי בניי 1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו ע"ז שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. קו בנין הצפוני יהיר קו בנין 0. לא יותרו פתחים בחזית זו וסטייר מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	<p>ד</p>
<p>סטייה ניכרת 1. קווי הבנין המסומנים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם היחשב כסטייה ניכרת. 2. מפלסי הפיתוח כפי שמופיעים בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים" הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת. 3. שלביית הביצוע עפ"י הוראות סעיף 1.7 הנה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 4. הוראות ההריסה כמופיעות בסעיף 1.1 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת. 5. לא יותר שימוש למגורים או מסחר בתחום התכנית וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. 6. לא יותר קיום אירועים בתחום התכנית וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>ה</p>
<p>הריסות ופינויים 1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יחא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	<p>ו</p>
<p>חניה</p>	<p>ז</p>

4.1	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>החניה תהא על פי התקן התקף במועד אישור התכני.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה (בהתאם לתקנות 16 ג) לתקנות התכנון והבנייה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות כו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מ"כזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדימה (להלן: עבודות תשתית) המצויים ברוך 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>3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>4. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.</p> <p>5. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג) לתקנון התכנון. קבלת היתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>6. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תאום עם אגף תושיה לעניין הרחבת הדרך ולעניין החניה.</p> <p>7. רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור.</p> <p>8. תיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה לעניין צמצום מטרדי הרעש יהיה תנאי למתן היתר הבניה.</p>
4.2	<p>דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. תכנון מפורט של הדרך יהא בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ותושי"ה, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קד"מי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
0	3	0	3	1	5	21.6 (2)	6 (1)	1048	175	0	121	752	374	1A	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השימוש יהיה למעונות לתלמידי הישיבה בלבד. לא יתאפשרו יחידות דיור רגילות. וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת...
- (2) $21.60 = 812.20$. מעל גובה זה תותר כיפה /או חדר מכונות/חדר יציאה לגג/ ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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).

6.2 היטל השבחה

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

6.3 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה	תיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לפיתוח הדרך והשטח המיועד לחניה
3	תנאי למתן היתר בנייה	הגשת תכנית פיתוח לתאי שטח 1A ו 1B. הגשת תכנית לפיתוח הדרך המצרנית והכל בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. הריסת חריגות הבנייה מעבר לגבול התכנית עפ"י המסומן בנספח הבינוי
4	תנאי לטופס 4	סיום ביצוע פיתוח הדרך לשביעות רצון אגף תושייה והכל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.