

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תכנית מס' 101-0417253

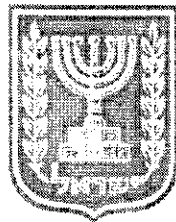
תוספת בית כנסת מעל גני ילדים קיימים, רחוב אליעזרוב, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.6.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



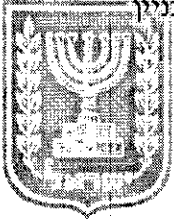
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

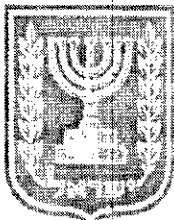
ייעוד חלקה מס' 97 בגוש 30175, הינו למבני ציבור, בשימוש עבור גני ילדים. מחלקת תכנון עיר בעיריית ירושלים, מבקשת להוסיף למגרש זה שימוש עבור בניית בית-כנסת במגרש. התוכנית קובעת את מתכונת הבינוי בשטח ואת הוראות הבינוי בו, לרבות שטחי בנייה, מס' קומות, קווי הבנייה לתוספת, שלבי ביצוע, תנאים למתן היתר בנייה וכדומה. בנוסף תוסדר הגישה לבית-הכנסת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בית כנסת מעל גני ילדים קיימים, רחוב אליעזרוב, ירושלים
		מספר התכנית	101-0417253
1.2	שטח התכנית		1.280 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

220680 קואורדינאטה X

633840 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	אליעזרוב	ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30105	מוסדר	חלק	97	

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

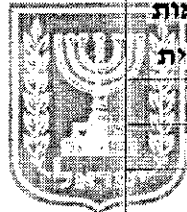
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2748	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית 2748 ממשיכות לחול	2948	2574	28/07/1983

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				אהרון אלבוים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אהרון אלבוים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 200		01/02/2017	אהרון אלבוים	01/02/2017	נספח מס' 1	לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 200		20/09/2016	אהרון אלבוים	22/09/2016	נספח מס' 2 - חישוב שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/09/2016	מאיר לוי	26/09/2016	מצב מאושר-קופילציה	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



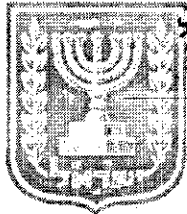
ת.א.ן זמין
מונה הדפסה 13



ת.א.ן זמין
מונה הדפסה 13

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		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	

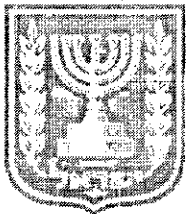
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, יצחק הנאו מנהלת מבני דת		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

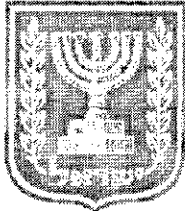
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהרון אלבוים		סוננבליק אלבוים - אדריכלים	ירושלים	בית הערבה	22	077-5520308		office@s-e-a.co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	אז תעש הר החוצבים		02-5816818	02-5816818	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	רקפת גבאי			צור הדסה	שורק		02-5703325		



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפסה 13

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

תוספת בית כנסת מעל גני ילדים קיימים, רח' אליעזרוב, תל-ארזה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימוש של בית כנסת לשימוש המאושר בשטח [גני ילדים] עפ"י תוכנית מס' 2748 .

2. קביעת בינוי, לתוספת 3 קומות מעל הבניין הקיים, לשם הקמת בית כנסת מעל גני הילדים הקיימים בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.

3. הגדלת מס' הקומות המירבי המותר בשטח וקביעתם ל-4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

4. הגדלת שטחי הבנייה המירביים בשטח וקביעתם ל-1176.97 מ"ר מתוכם 1131.34 מ"ר שטחים עיקריים ו-45.63 מ"ר שטחי שירות .

5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים חדשים לתוספת הבנייה כאמור.

6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.

7. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.

8. קביעת הוראות בגין גדרות וחלקי מבנה להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.28				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	488.16	+643.18	1,131.34		עפ"י היתר מס' 88/137.1 שטח מבני כיתות הגן הקיימות 488.16 מ"ר

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	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניין ציבורי	1,280	100
	1,280	100
סה"כ		

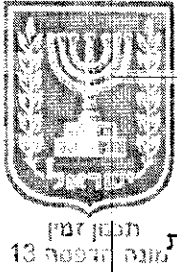
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,277.19	100
	1,277.19	100
סה"כ		

4. יעודי קרקע ושימושים

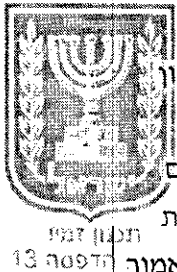
4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	4 גני ילדים ובית כנסת
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת של 3 קומות מעל גני הילדים הקיימים בשטח לשם הקמת בית כנסת, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>2. יותר פיתוח המגרש באופן שיאפשר הקמת בית הכנסת ובאופן שתבוצע גישה אליו, הכול כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי וגובה המבנה המירבי יהיו כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למצויין בסעיף 5 להלן.</p> <p>4. קווי הבניין המירביים לתוספת הקומות כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום וקו בניין עילי עבור מדרגות חיצוניות כמסומן בתשריט בקו ונקודתיים</p> <p>5. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' קומות מירבי, גובה המבנה, קווי הבניין המירביים ושטחי המבנה המירביים.</p> <p>6. תותר הקמת מעלית עבור גישה לבית כנסת.</p> <p>7. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה, תוחלף, במידת הצורך ובמידת האפשר, התקרה העליונה של גני הילדים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ולאחר תיאום וקבלת אישור על כך מהמחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. תותר הצללה בחצרות גני הילדים עפ"י הנחיות משרד החינוך/בריאות. שטח ההצללה לא יכלל במניין זכויות הבנייה ויקבע עפ"י ההנחיות של הגורמים הרלוונטים. יודגש בזאת כי התכנון המפורט של הקירווי המוצע ממנו ייבנה, יקבע סופית לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>פתרון החנייה יהיה מחוץ למגרש, בשטחי הדרכים הציבוריות הגובלות בו.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטיה ניכרת מתכנית], התשס"ב/2002.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	בנייה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העץ המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה, ויעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר לאחר קבלת ואישור האגף לשיפור פני העיר, מחלקת גננות. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העץ כחוק במח' גננות, כאמור.</p> <p>במקום העץ שיעקר ינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עץ/עצים בוגרים בהתאם לדרישות מחלקת גננות, לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנייל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים 1 ו-2 לעיל.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>פתרון חימום המיים לא יכלול קולטי שמש.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר בנייה ועל חשבונם</p>
ט	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא תותר התקנת מזגנים ע"י הקירות החיצוניים של הבניין. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על הגג הטכני, עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חיצוני ומיסוך אקוסטי עפ"י הצורך.</p> <p>2. עבודות להקמת מבני הציבור ייעשו במועדים ובזמנים בהם גן הילדים אינו פעיל כגון בחודשי הקיץ או בשעות אחה"צ ובתיאום עם יועץ הבטיחות של מנח"י.</p> <p>3. שטח ההתארגנות של הקבלן לא יבוא על חשבון חצר גני הילדים.</p> <p>4. מיקום מערכות האוורור והמיזוג יהיו מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>
י	<p>חשמל</p> <p>1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>2. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם עם חברת החשמל.</p>
יא	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל / 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
יב	<p>תשתיות</p> <p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור.</p>

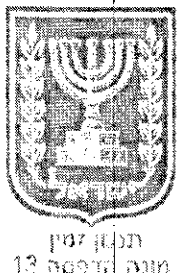
מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>לפחות 10% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוננים בשטח המגרש במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 	<p>יג</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין, כולל תיאום הפתחים הפונים לחלקות המגורים הסמוכות, בכדי להבטיח תכנון ראוי של מבנה בית הכנסת, תוך הגנה על פרטיות דיירי המבנים הסמוכים, עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית ופרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. 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. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו על חשבונם במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור, לרבות לעניין התכנון המפורט ולעניין תכנון הקונסטרוקציה של הבניין וקבלת אישורה לני"ל. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. 6. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה אישור מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות שירות. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת תברואה. 8. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים: 4.1.2 ו' (עצים לשימור), 4.1.2 - י' (חשמל) לעיל. 	<p>יד</p>



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנית זמין
מונה תדפיסה 13

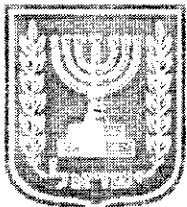
קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח (מ"ר)	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	עיקרי	עיקרי		שרות	שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	781.5	50	92.15	0	244.08	45.63	887.26	1277.19	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנית זמין
מונה תדפיסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוספת המוצעת בתכנית זו תיבנה בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית כ- 10 שנים מתאריך אישורה