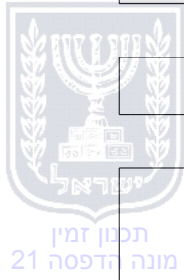


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0289595

תוספת קומות לבית כנסת קיים ברחוב הרב מן ההר 4, חומת שמואל, ירושלים.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בבית כנסת "חסדי שמואל", בגוש 29937/79. ברחוב הרב מן ההר 4, שכונת חומת שמואל, (הר חומה) ירושלים.

הרקע להגשת התכנית:

בחלקה זו שני מבנים, האחד מבנה מקווה טהרה, והאחר מבנה עבור בית הכנסת בעל 3 קומות. תכנית זו מוגשת עבור בנין ב' - מבנה בית הכנסת הקיים,

כאשר בקומה התחתונה ישנו אולם קידושים, בקומת הכניסה - בית הכנסת, עזרת גברים, ובקומה העליונה עזרת נשים.

כעת עם התרבותה של האוכלוסיה בשכונה זו, גדל הצורך בתוספת מנינים נוספים.

רקע תכנוני לתכנית:

בשנת 1997 אושרה תכנית מתאר לשכונת חומת שמואל שמספרה 5053, שהגדירה את הקרקע לאזור מגורים כללי.

מאוחר יותר, בשנת 2003 אושרה תכנית נוספת, 7509, שהקציאה את השטח עבור מבני ציבור.

במהלך השנים הוצאו היתרי בניה, 2009/750.1, 2009/750.1, עבור בניית המקווה, ו-2011/712.1, 2011/712.1 עבור בניית בית הכנסת בחלקה.

התוספת המוצעת בתכנית זו מבוקשת על בנין מס' 2 בלבד, ועל חשבון חללים קיימים או מעל למבנה הקיים.

הבניה המבוקשת בתכנית קיימת בחלקה בפועל ומבוקשת להכשרה.

מגישת התכנית הינה עמותת "מקור חיים, גבע בנימין", שיזמה את בניית בית הכנסת ומתפעלת אותו בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות לבית כנסת קיים ברחוב הרב מן ההר 4, חומת שמואל, ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-0289595

שטח התכנית
1.2
1.519 דונם

סיווג התכנית
1.4
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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	221404
קואורדינאטה Y	625458

1.5.2 תיאור מקום

בנין ב'- מבנה בית הכנסת, רחוב הרב מן ההר 4, שכונת חומת שמואל (הר חומה/ הר שמואל)

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	הרב מן ההר	4	

שכונה חומת שמואל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29937	מוסדר	חלק	79	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7509	517

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
5053	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5053 ממשיכות לחול.	4498	2400	02/03/1997
7509	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7509 ממשיכות לחול.	5166	1826	13/03/2003



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי מזל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי מזל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1- נספח בינוי. מחייב לענין גובה בנין, קווי בנין ומס' קומות.	24/12/2018	טלי מזל לוי	23/12/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2- נספח חישוב שטחים	24/12/2018	טלי מזל לוי	23/12/2018	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	17/09/2018	טלי מזל לוי	17/09/2018	1	1: 250	מנחה	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
	אחר			עמותת מקור חיים "גבע בנימין"	ירושלים	הרב כלפון משה הכהן	2	02-6765305	077-3448994	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9533333	02-5318706	
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297357	02-6296945	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי מזל לוי		טלי לוי אדריכלות	ירושלים	לוץ צארלס	306	02-5857145		talilevi@neto.net.il
	עורך ראשי	יצחק מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס	47	052-3627443		yitzmold@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 שתי קומות עליונות עבור בית מדרש עליון ועזרת נשים, השלמת קומת אולם קידושים, וחפירת קומה חדשה מתחת לבנין הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

0 קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת בית מדרש עליון + עזרת נשים.

0 קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלס -4.38, לשם תוספת אוצר ספרים ומטבחון, בהתאם לנספח בינוי.

0 קביעת בינוי לחפירת קומת מרתף במפלס -7.98, לשם תוספת אולם הרצאות ובית הוראה, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-2 קומות מעל ה-0.00 ל-4 קומות מעל ה-0.00.

2.2.6 קביעת השימושים בשטח לבית כנסת, ומקווה טהרה.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 מבנה לצרכי דת ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,519	שטח לבניין ציבורי
100	1,519	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,519.31	מבנים ומוסדות ציבור
100	1,519.31	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים בית כנסת, מקווה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: * תותרנה תוספות בנייה בקומת בית המדרש הקיים שבקומת הכניסה (מפלס 00.0), ובקומת עזרת נשים קיימת (מפלס +4.98). * תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת בית כנסת נוסף ועזרת נשים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, וקווי בניין מירביים. ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום וקו בנין קו ו-2 נקודת אדום עבור מרפסת. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.5 מטר.
ב	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 3. לא יותר שימוש לגני ילדים במגרש, שימוש לגני ילדים יהווה סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשס"ב-2002.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע תיאום עם המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא ועם יועץ הבטיחות של מנח"י.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ה	הנחיות מיוחדות 1. לא יותר שימוש לגני ילדים במגרש. 2. יותר קיום אירועים נלווים בלבד לבית הכנסת. לא יותר שימוש מסחרי באולם הקידושים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 5.13	19.6	37.6	571.6			(1) 144.7	(1) 426.9	1519	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1													
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4	16.76	46	135	2057.7	29.21	777.31	12.2	1238.98	1519	2	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
76			

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) עפ"י תיקי היתר 09/750, 09/750.1.

(2) גובה בנין כולל חדר חשמל + 8.23.

(3) ללא שינוי..

(4) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת קומות מעל הבנין הקיים	הבניה תבוצע בהינף אחד.
2	תוספות בניה בקומות הקיימות	הבניה תבוצע בהינף אחד.
3	חפירת קומה	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, כ- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21