

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0464057

תוספת בית כנסת ברחוב ישראל אלדד בארנונה.

ירושלים

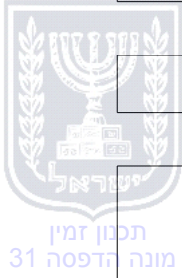
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף שימוש לבית כנסת ברחוב ישראל אלדד בשכונת ארנונה. השטח מסומן כמגרש 101א' ע"פ תכנית 4748 ז', יעוד השטח הינו שטח למבנה ציבור ובו נקבע שימוש של מעון יום.

התכנית הנ"ל מבקשת להוסיף שימושים של בית כנסת ושל רווחה וקהילה. ומבקשת לקבוע בינוי לשם הקמת בית כנסת.

השטח עליו מתוכנן בית הכנסת הינו שטח ריק בבעלות עיריית ירושלים הצמוד למבנה מעון יום הקיים במקום, הבנוי בשטח בחכירת קיבוץ רמת רחל.

הבינוי המוצע הינו הקמת בניין בן 2 קומות מעל קומת חניה.

בקומת הכניסה מתוכנן בית כנסת ובקומה ראשונה עזרת נשים + אולם.

כמו כן מבקשת התכנית לשנות שטח ציבורי פתוח לדרך כדי שתשמש גישה של כלי רכב לשטח בית הכנסת. מגישת התכנית היא מנהלת מבנה דת בעיריית ירושלים והשטח הינו בבעלות עיריית ירושלים וקרן הקיימת לישראל.

אין במקום עבירות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת בית כנסת ברחוב ישראל אלדד בארנונה.

ומספר התכנית

101-0464057

מספר התכנית

2.184 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

221497 קואורדינאטה X

628931 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ישראל אלדד, ארנונה, ירושלים.

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	ישראל אלדד	7	

שכונה ארנונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30695	מוסדר	חלק	65-66	76, 78

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



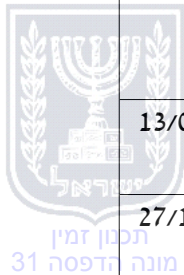
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/02/2000	2646	4855	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 4748 ז'	החלפה	ז /4748
27/10/1996	348	4452	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 4748 ב'	החלפה	במ/ 4748 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	62
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	ב /5166



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעם סרי-לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעם סרי-לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/08/2018	נעם סרי-לוי	29/01/2018			מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר-נספח מס' 3	24/09/2017	מיכאל שוורץ	03/03/2017		1: 500	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



**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		עיריית ירושלים-מנהלת מבני דת	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599	02-6295770	hnitzhak@j erusalem.m uni.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	נעם סרי-לוי	89012		ירושלים	הפורצים	21	02-5633660		serilevy@bez eqint.net
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002	02-6483683	

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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 שטחים ובינוי של בית כנסת בשטח למבנה ציבור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד במערך יעודי הקרקע הבאים:
  - משטח ציבורי פתוח ושטח לתחנת טרנספורמציה לדרך מוצעת.
  - ב. קביעת בינוי להקמת בית כנסת בתא שטח 1.
  - ג. קביעת קווי בניין לבניה כאמור
  - ד. הגדלת שטחי בניה בתחום התכנית.
  - ה קביעת השימושים בתחום התכנית.
  - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ז. קביעת הוראות לדרך
  - ח. קביעת הוראות להפקעה

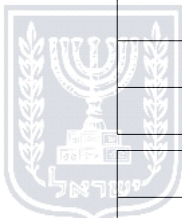


תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דרך מוצעת	3	
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ציבור	2,141.02	98.03
שצ"פ	25.95	1.19



### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.79	17.19	תחנת טרנספורמציה
<b>100</b>	<b>2,184.16</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.97	43.13	דרך מוצעת
98.03	2,141.57	מבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>2,184.7</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעון יום, בית כנסת, רווחה וקהילה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר הקמת בניין בתא שטח 1 בהתאם למפורט בנספח הבינוי. ככל שייבנו גדרות אבן בגבולות החלקה, גובהן מעל מפלס הקרקע החיצוני הסופי לא יעלה על 1.2 מ' וכי מעל גובה זה תותר התקנת גדר קלה.
<b>ב</b>	<b>סטיה ניכרת</b> כל סטיה מעבר לנאמר בסעיף 6.1.4 תנאים למתן היתר בניה בנוגע לקוי הבניין יחשב סטיה ניכרת.
<b>ג</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת
<b>ד</b>	<b>קווי בנין</b> 1. קוי הבנין הנס בהתאם למפורט בנספח הבינוי/תשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. ניתן יהיה לצמצם את מרחק קו הבניין מגבולות המגרש בכפוף לסעיף 6.13 ס"ק ט להלן
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b> א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כלי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת											
						שרות	עיקרי							שרות			
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	2	10.33 (2)	45.8	(1) 229	927.24	436.83	37.93	452.48	668.6	1	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	1	5.2	41	41	602.63		72.63	530	1472.42	2	2	מבנים ומוסדות ציבור	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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ככל שתבוטל קומת החניה התת קרקעית, אחוזי הבנייה המירביים יהיו 163.5%.

(2) גובה רצפת הגג יהיה 10.33 מ' מעל מפלס ה-0.00 שהוא 784.38, מעל מפלס זה יותר מעקה תקני, חלל טכני ועליית גג בלבד. ככל שתבוטל קומת החנייה התת קרקעית, מפלס 0.00 יונמד ב- 1 מ' וגובה המבנה יונמד בהתאם.

(3) כמסומן בתשריט, ניתן יהיה לצמצם את מרחק קו הבניין מגבולות המגרש בכפוף לסעיף 6.13 ט'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>היטל השבחה</b>	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.2</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	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.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>	א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. ג. ניתן יהיה לבחון את הכרחיות קיום החניון בשטח התכנית או שקילת פתרון חניה ציבורית חלופית, באמצעות סקר חניה לקראת מתן היתר הבנייה, ומתן זכות טיעון בדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, כתנאי למתן היתר הבניה.
<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר המאושר 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.
<b>6.5</b>	<b>שילוט וסימון</b>	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, התש"מ-1980
<b>6.6</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
<b>6.7</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>6.8</b>	<b>תקשורת</b>	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.9</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.
<b>6.10</b>	<b>עתיקות</b>	1. השטח המסומן בתשריט(או שפרטיו מפורטים להלן) 27338/0 "ירושלים, קרית מוריה" י"פ: 4923 עמ" 4983 מיום 26/09/2000, לא פורסם 2918/0 ירושלים, ארמון הנציב הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל

<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראת חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p> <p>ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>יותר לפחות 20%-25% 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).</p> <p>בהעדר שטחים לחלחול בתחום המגרש, יופנו מי הנגר לשצ"פ הסמוך.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>הצבת מתקני גז:</p> <p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבוריים.</p> <p>המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגהי המרחק המינימלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה.</p> <p>ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנמיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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.</p> <p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל(למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים)</p> <p>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</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6.13**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת רישום התצ"ר בשטח בתא מס' 1 ע"פ ההוראות שנקבעו לעניין זה בתכנית 4748 ז'.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף התברואה על מנת לקבוע מיקום וגודל מתקן אשפה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת החשמל.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה, מחוז ירושלים בדבר הכשרת רחבת הערכות בכפוף לחוק התכנון והבניה ובדבר זמינות תא המים ופריסת ברזי הכיבוי.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה-הגשת תכנון מפורטת של החניון והסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
- ניתן יהיה לבחון את הכרחיות קיום החניון בשטח התכנית או שקילת פתרון חניה ציבורית חלופית, באמצעות סקר חניה לקראת מתן היתר הבנייה, ומתן זכות טיעון בדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה פרסום הבקשה לצמצום המרחק של קווי הבניין מהגבול המזרחי והצפוני של התכנית ל- 0 מ', ולכיוון דרום ל- 2 מ', ומתן זכות טיעון בדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, לאישור תושייה.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.

