

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0365908

תוספת שימוש מקווה לבית כנסת מאושר בנוף ציון



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/07/2017

להפקיד את התכנית

25/02/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש מס' 23 בתכנית במ/4558. השטח מיועד כשטח לבנייני ציבור. התכנית המאושרת קבעה בשטח שימוש של בתי כנסת בגובה 2 קומות עם זכויות בניה של 700 מ"ר שטח עיקרי ו 100 מ"ר שטח שירות. התכנית הנוכחית באה להוסיף שימוש לשימושים המאושרים, ולהציע מקווה טהרה נוסף לשימוש של בית הכנסת, בנוסף התכנית מבקשת לשנות את מתכונת הבינוי ולהציע בינוי בהיקף רחב יותר ע"י קביעת 1264 מ"ר שטחים עיקריים ו 667 מ"ר שטחי שירות. תוך תוספת קומה עבור מקווה טהרה. במקום קיימת תצ"ר כשרה לרישום שטרם נרשמה (אליפסה מס' 615/11), השטח מצוי בתחום חלקה ארעית 23 בהתאם למגרש 23 בתב"ע מאושרת במ/4558.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת שימוש מקווה לבית כנסת מאושר בנוף ציון

ומספר התכנית

101-0365908

מספר התכנית

1.215 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
223100	קואורדינאטה X	
629000	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

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	קוברסקי חיים		

שכונה נוף ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30926	לא מוסדר	חלק	999	

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
4558 במ/	23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מספר 62 (תכנית המתאר לירושלים)	החלפה	62
12/05/1994	3264	4213	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' במ/ 4558 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית במ/ 4558 ממשיכות לחול.	החלפה	במ/ 4558



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנחם גרוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מנחם גרוס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בנין, גובה ומספר קומות	10/12/2017	מנחם גרוס	05/09/2016	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		07/09/2016	ראובן אלסטר	05/09/2016	1	1: 250	מחייב	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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, עירית ירושלים		עיריית ירושלים (המנהלת למבני דת)	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599	02-6295770	HNITZHA K@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים (המנהלת למבני דת)	ירושלים	ככר ספרא		02-6297599	02-6295770	HNITZHAK@jerusalem.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		עירית ירושלים		עיריית ירושלים (אגף נכסי העיריה)	ירושלים	ככר ספרא		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	מנחם גרוס	35245	גרוס אדריכלים	ירושלים	שחר	20	02-6521555	02-6515505	office@mgar ch.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	00	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522596		meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 שימוש של מקווה טהרה לבית כנסת מאושר בנוף ציון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעוד שטח התכנית למבנים ומוסדות ציבור לדת.
2. תוספת שימוש של מקווה טהרה לשטח שהוגדר בו השימוש לבית כנסת בלבד.
3. קביעת בינוי לבניין בן 3 קומות, הכל בהתאם לנספח הבינוי וללא שינוי בגובה בנייה מאושרת.
4. שינוי קו בניין אחורי תת קרקעי בלבד מ-5 מטר ל-1.5 מטר.
5. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ציבור	1,215	100
סה"כ	1,215	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,214.51	מבנים ומוסדות ציבור לדת
100	1,214.51	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	שימושים
	בתי כנסת אולם קידושים ומקווה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. יותר בינוי של בנין בן 3 קומות שימש לבתי כנסת, מקווה טהרה ואולם קידושים. הכל בהתאם לנספח הבינוי- נספח מספר 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדי בצבע אדום.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו בהתאם למצוין בתשריט בקו מרוסק בצבע אדום. תותר בניה תת קרקעית עד ל 1.5 מטר מגבול תא שטח אחורי כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. הבינוי יכול להיות בתחום קווי הבניין כאמור אך לא מעבר להם.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניין המירבי ומספר הקומות כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</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:</p> <p>העמדת הבניין, מפלס בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה.</p> <p>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 במקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליו) תקשורת (למעט מתקנים סלולארים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	<p>התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה בתוך תחום תא שטח מס' 1.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר תכנון וביצוע סלילת הדרכים הגובלות לגבול התכנית. ביצוע בפועל יהא תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא של מחלקת האחזקה.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 ובתחום דרך גובלת.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה וטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא בתאום אגף תושי"ה בדבר התקנת מקומות חניה בתאום תא שטח מס' 1 ובתחום דרך גובלת הכל בהתאם לאישור שינתן.</p>
ז	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>עצים לעקירה:</p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת					
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת
(2)	(3)	(2)	(2)	3	1931	1215			
		(1) 12.9	158.88		667	1264			

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) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: גובה המבנה הסופי הינו 721.40 (מ 12.90) כולל מעקה בנוי.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) בהתאם למסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

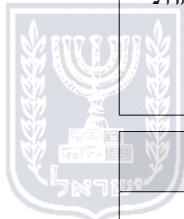
6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה	<p>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.</p>
6.2	הפקעות לצרכי ציבור	<p>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.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.4	שילוט וסימון	<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>
6.5	הוראות פיתוח	<p>גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר</p>
6.6	הוראות פיתוח	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת</p>
6.7	חשמל	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
6.8	תקשורת	<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>
6.9	חומרי חפירה ומילוי	<p>תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה</p>
6.10	עתיקות	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27339/0 "ירושלים גיבל אל-מכבר" י"פ:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.10	עתיקות
	<p>4923 עמ"י 4984 מיום 26/09/2000 לא פורסם 2918/0 ירושלים, ארמון הנציב; הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל 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 בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות 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 שלמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.11	ניהול מי נגר
	<p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
6.12	תשתיות
	<p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור.</p> <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>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בניה בשלבים לפי קומות מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי.	במקרה של ביצוע חלקי גמר הגג בכל שלב יאפשר איסוף וניקוז מי הגשמים למאגר המים של המקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה