

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0403493

תוספת בניה והרחבת בית כנסת ברחוב רבנו גרשום 8, ירושלים.



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 :
22/04/2018

להפקיד את התכנית
19/08/2018
תאריך 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

המבנה משמש לבית כנסת, יושב על חלקה פינתית בין הרחובות רבנו גרשום ומוסאיוף. קיימות מספר עבירות בניה שאינן תואמות להיתר 89/672.3 אשר תכנית זו מכשירה אותן בין היתר והעיקרית שבהן - סגירת החצר הפנימית ומיקום לב בית הכנסת וארון קודש באזור זה. בתב"ע 3884 תוכננו 2 המבנים כך שבמרכזם תהיה חצר פנימית כפולה לאורך 2 המבנים אשר ייבנו בצורת חצי-בשנת 2009 הגישו השכנים שינוי תב"ע שמספרה 10164 ובה צמצמו את החצר הפנימית ובנו בצמידות לקיר המשותף.

יוצא איפה שכל עניין האוורור אל החצר הפנימית התבטל בשני המבנים. כיום, בעקבות תכנון המבנה באופן שבו כל קומת הקרקע הינה חלל אחד גדול המשמש כאולם תפילה אין צורך באוורור פנימי מכיוון שהוא נמשך מקצה אל קצה אשר בכל חזית ישנם לחונות לרוב, וחצר כזו רק תפריע לרצף ולקשר עין אל ארון הקודש ובימת התפילה. חזיתות המבנה תואמו ואושרו בשימור במסגרת היתר שינויים שהוגש והוקפא בעקבות הגשת תכנית זו. (היתר מס' 89/672.4)

בקומת גג קיימים קירות עם פתחים אשר נבנו בניגוד להיתר אך אינם מקורים כלל. מוצע שימוש בקומה זו להיכל לימוד וסגירה חלקית לקומה עם גג רעפים מעל לשטח המבנה המקורי שהיה קיים. קיימות מס' עבירות בניה במבנה אשר מוצעות להכשרה במסגרת התכנית: בקומת המרתף מבוקשים להכשרה 74.49 מ"ר, בקומת הכניסה - 82.62 מ"ר, בקומת היציע - הגדלת עזרת הנשים - 19.21 מ"ר. סה"כ 176.32 מ"ר. יתר השטחים הינם שטחים מוצעים.

בחלק מקומת המרתף קיימת כיום חנות לממכר בשר. תכנית זו מציעה להחזיר את השימוש בשטח זה לאולם בריתות כפי שאושר בהיתר 89/672.3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה והרחבת בית כנסת ברחוב רבנו גרשום 8, ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0403493 מספר התכנית

0.473 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221075 קואורדינאטה X

633250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בניין פינתי רח' רבנו גרשום 8, מוסאיוף 14, שכונת הבוכרים, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רבנו גרשום	8	

בוכרים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30085	מוסדר	חלק	96	

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 14



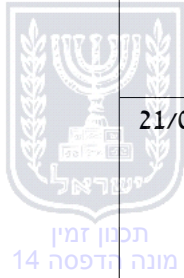
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מבטלת את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	19/07/2018	מרים צנעני	19/07/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא	מצב מאושר	03/05/2018	מרים צנעני	03/05/2018	1	1: 250	רקע	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
תאגיד	פרטי			רשת מוסדות חנוך, ישיבות, כוללים, גמחים,	ירושלים	רבנו גרשום (1)	8			kcy5322@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: שעי"י חסידי ירושלים..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשת מוסדות חנוך, ישיבות, כוללים, גמחים,	ירושלים	רבנו גרשום	8			kcy5322@gmail.co m

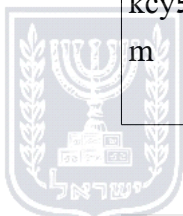
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שעי"י חסידי ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	(1)	5	073-7530930		hb3101930@g mail.com
	הנדסאי	מרים צנעני	42728		ירושלים	רבנו תם	5	073-7530930		hb3101930@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14			bottimadidot@gmail.com

(1) כתובת : רבנו תם 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

תוספות בניה והכשרת עבירות בניה למבנה בית כנסת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור.

2. קביעת בינוי לשם הרחבת בית כנסת.

3. קביעת תוספת שטחי בניה בתכנית.

4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

5. קביעת מס' הקומות המירבי מעל מפלס הכניסה (1.65-) ל 3 קומות

6. קביעת תנאים למתן היתר בניה, שלבים והתניות לביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	472.84	100
סה"כ	472.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	472.84	100
סה"כ	472.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית כנסת ושימושים נלווים
4.1.2	הוראות
א	חניה מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור התכנית.
ב	היטל השבחה א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ג	הריסות ופינויים יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
ד	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל חריגה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. גובה הבינוי - כמצוין בנספח בינוי, הינו מחייב וכל חריגה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ו	קולטי שמש על הגג בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע, והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ז	תנאים למתן היתרי בניה א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש. ד. היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה, בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ה. תנאי להיתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע.

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות</p>	ח
<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפניה אליו מי נגר בהתאם לנקבע בתמ"א / 34 / ב / 4 מונה והעדר תכנית פנויה לצורך החדרת מי נגר בשטח התכנית - התכנית פטורה מהוראות בגין מי נגר.</p>	ט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	250	1181.9	48.1	353.94	0	779.86	472.84	1	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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14