

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0289181

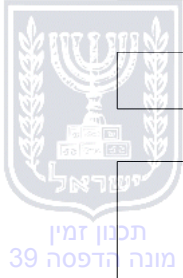
בית כנסת ואולם ספורט, רח' יצחק טוניק, פסגת זאב-ירושלים

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

נשוא התכנית הינו שטח הממוקם ברח' יצחק טוניק, המיועד למבני ציבור ע"פ תכנית 3603 א. מטרת תכנית זו להוסיף שימוש של בית כנסת ואולם ספורט, ולקבוע בינוי להקמת השימושים הללו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

בית כנסת ואולם ספורט, רח' יצחק טוניק, פסגת זאב-ירושלים

101-0289181 **מספר התכנית**

1.2 שטח התכנית **1.2**

2.750 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 **לי"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

224070 קואורדינאטה X

636390 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלק מחלקה 121 גוש 30690

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	23	טוניק יצחק	ירושלים

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30690	מוסדר	חלק		121, 133

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
לא רלוונטי	0

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
06/06/1991	2672	3885	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 3603א.	החלפה	במ/ 3603 א



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				רננה נילי חר"ג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רננה נילי חר"ג		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 200	1	08/08/2018	רננה נילי חר"ג	10: 17 08/08/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/07/2018	יורם יורם אלישיב	10: 11 25/07/2018		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



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, יצחק הנאו		עיריית ירושלים אגף למבני דת	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297598	02-6295770	Hnitzhak@jerusalem.uni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים, יצחק הנאו	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297598	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		נכסי עירייה		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297860	02-6296714	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רננה נילי חר"ג		ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	ינאי	6	02-5619791		office@arctic.arc.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	00985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

הקמת בית כנסת בן 3 קומות, ואולם ספורט רב תכליתי-רחוב יצחק טוניה, פסגת זאב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שימוש של בית-כנסת ושל אולם ספורט לשימושים המאושרים בשטח עפ"י תכנית 3603.א.
- ב. קביעת בינוי להקמת בית-כנסת ואולם-ספורט בשטח התכנית.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים.
- ד. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין מרביים חדשים.
- ה. קביעת בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- ז. קביעת הוראות בגין גדרות וחלקי מבנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

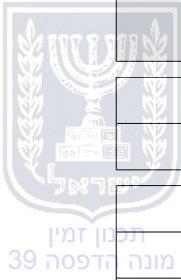
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,751	100
סה"כ	2,751	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,750.6	100
סה"כ	2,750.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית ספר יסודי, 2 גני ילדים ומרכז קהילתי, בית כנסת (הכולל: אולם עזרת נשים, ממ"ק), מרכז ספורט (הכולל: אולם ספורט, סטודיו, מלתחות ושטחי עזר נלווים) ותנועת נוער.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת בית כנסת ומרכז ספורט בשטח התכנית, בנוסף לבניינים המאושרים הקיימים בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. יותר בינוי, היקף קומות וזכויות בניה בהתאם לטבלה 5 עבור השימושים בסעיף 4.1.1.</p> <p>3. קווי הבניין להקמת הבניינים כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>4. לא יבוצע כל שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>5. לא יותקן מתקן לאגירת גז בגבול מגרש או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ולמוסדות ציבור.</p> <p>המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p> <p>6. יש לוודא שרוחב המדרכה בסמוך אל הכניסה לבית הכנסת ולאולם הספורט, יהיה לפחות 2.50 מ', על מנת לאפשר ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבנייה הראשון שיינתן.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>3. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות - אסורה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה וכמפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי פרטי החניה שבנספח מנחים בלבד וייקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה לרבות מערך החניה והסדרי הכניסה והציאה, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד להריסה וייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה כמון זמין מונה הדפסה 39</p> <p>ראשון בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קירות התמך לא יעלו על 3 מ' וגודל המדרגה לא יהיה קטן מ-1 מ' - סטייה מסעיף זה תחשב</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית וגינון ונטיעות. ביצוע כל האמור לעיל יהיה 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 סלולריים), 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 יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לנגישות. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון איסוף ופינוי האשפה עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה, לרבות בעניין הכשרת רחבת הערכות, דרכי הגישה לרחבת ההערכות ובעניין התכנון המפורט של הבניינים המוצעים בתכנית. 7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. 8. תכנון וביצוע פיתוח וסלילת הדרכים הגובלים בקו הכחול של הפרויקט יבוצעו על חשבון מגיש הבקשה. 9. ביצוע בפועל הינו תנאי למתן טופס 4 מחלקת האחזקה. 10. בשלב היתר בניה יש לאשר את התוכנית המוצעת ע"י מחלקות אגף שפ"ע (אחזקה, גננות, מאור ובטיחות). 11. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת ערבות בנקאית ואבני דרך לביצוע פיתוח ושיקום השטחים הציבוריים אשר יימסרו ויהוו תנאי להיתר הבניה. 12. לעת מתן היתר בניה לבית הכנסת או לאולם הספורט או למבנה לנוער, יש להציג התכניות על מנת לאשר את מיקום הפונקציה השנייה והשלישית באגף מבני ציבור כתנאי להיתר בניה. 13. תנאי למתן היתר בניה הוא פתרון מיגון למבנה אולם הספורט עפ"י תקנות פיקוד העורף. 14. לעת מתן היתר בניה יש לשקול אפשרות למיקום החניה בחזית האחורית של המגרש (בחנית שימוש בתת הקרקע עבור חניה) תוך הפרדה בין החניה המוצעת עבור ביהכנ"ס לחניה המוצעת עבור האולם ומגרש הספורט והבטחת הנגשה מהחניה לפונקציות הקיימות בתחום המגרש. 15. יש להציע גידור סביב מבנה בית הכנסת למבני החינוך הסמוכים, תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הגדר עם מחלקת מבני ציבור. 16. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו האבסולוטי הכולל הינו מעל 811 מ' מעל פני הים הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 17. תנאי למתן היתר בניה יהיה חלוקת כלל שטחי הבנייה בתכנית עבור השימושים המוצעים

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
בהתאם לבחינה פרומגרמטית שתובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום הם עצים מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>2. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 4 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכניות לערוגות לעצים המסומנים לשימור אשר יאושרו במחלקת גננות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט, וכן ליווי העבודות ופיקוח עליהן, אשר יעשו ע"י אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף לעיל.</p> <p>6. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת גננות וקבלת האישור לני"ל.</p>	ז
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	ח



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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						עיקרי
3	3	3	3	1 (4)	6	25.2 (3)	240	6600	0 (2)	0 (1)	600	6000	2751	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד שטחים עיקריים מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (2) יותר ניוד שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (3) מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תיקני וחדר יציאה לגג.
- (4) מסי סופי יקבע לעת מתן היתר בניה.

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפיול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

6.3

פסולת בניין

א. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ב. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בניית בית הכנסת בנפרד מבניית אולם ספורט.	בניית כל אחד מהמבנים תהא בהינף אחד בלבד.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 20 שנה מיום אישורה.