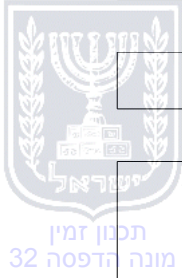


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0500207

תוספת שימוש והרחבה לבית כנסת ומדרש ברח' החיד"א 31, בית וגן, ירושלים



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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' החיד"א מס' 31 בשכונת בית וגן, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 5 קומות. בסה"כ 6 יח"ד. בית כנסת וישיבה.
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות והכשרת בית כנסת וישיבה.  
רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 1" בתכנית 1042.
  2. הבניין נבנה עפ"י היתר מס' 97/811.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:  
התוספות המבוקשות בנויות בחלקן בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שימוש והרחבה לבית כנסת ומדרש ברח' החיד"א  
31, בית וגן, ירושלים

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0500207 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.691 דונם

1.4 סיווג 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

217425 קואורדינאטה X

630825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב החיד"א 31, בית וגן 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	החיד"א	31	

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30164	מוסדר	חלק	130	

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 32



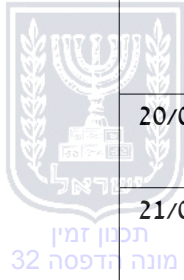
תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/09/1979	2192	2566	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 1042.	החלפה	1042
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	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 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			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 55 15/11/2020	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	15/11/2020	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 56 26/01/2021	אייל קראוס	19/02/2019	1		מנחה	חניה
לא		13: 24 18/01/2021	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	18/01/2021		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

**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
	פרטי			וקמת ועלית	ירושלים	החיד"א (1)	31	02-5001393	02-5877637	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מורשי חתימה עמותת וקמת ועלית:

1. אהרן עובדיה.

2. אריה נייפלד..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			וקמת ועלית	ירושלים	החיד"א	31	02-5001393	02-5877637	

**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
	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5001393	02-5877637	rivpor@neto.net.il
אדריכלות	הנדסאי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	38483	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto.net.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס			ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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 ביה"כ וישיבה, ברח' החיד"א 31, בית וגן, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת בינוי להכשרת ישיבה ובית כנסת.
- ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התוכנית.
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין הריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מאושרת	2

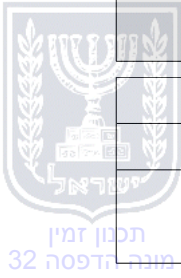
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	66	9.55
מגורים 1	625	90.45
סה"כ	691	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	65.75	9.51
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	625.29	90.49
סה"כ	691.04	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך מאושרת
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b> דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן: 1. הכשרת בית כנסת בקומת קרקע תחתונה, הכשרת בית מדרש בקומת קרקע. ב. מודגש בזאת כי נספח הבנוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בניין מירביים. ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבנייה הוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.
ב	<b>היטל השבחה</b> א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ג	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת כל הבינוי המסומן להריסה המשוויך למבקש ההיתר, לרבות בינוי המסומן להריסה שמצוי בשימוש, או בשטח שבבעלותו, או שבוצע על ידו.
ד	<b>סטיה ניכרת</b> 1. הגבה הבנייה המירבי ומספר קומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה



4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבוננו.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ונקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>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 : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אור פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמוך פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 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 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 סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיצא בזה תהינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.                  4. יינטעו עצים בוגרים לפי דרישת מחלקת שפ"ע כתנאי למתן היתר בניה.                  5. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור אשף תוש"ה לתכנון החניה כך שכל תאי החניה יהיה עפ"י התקנות.                  6. תנאי למתן היתר לבית הכנסת יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לפעילות המותרת במסגרת שימוש זה, לרבות קביעת מגבלות על האירועים הנלווים לפעילות בית הכנסת, על מנת להבטיח מניעת מפגעים וצמצום המטרדים לדיירי הבניין.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>התאמה לתמ"א 34 - מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>	יא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	13.1	6 (1)	61	387	55	332	625	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	13.1	(1)	66	416	50	187	13	166	625	מגורים ומבנים 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומוחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למעט בית כנסת וישיבה המוצעים בתוכנית זו.
- (2) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית- 15 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32