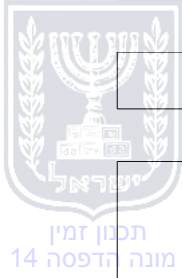


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0532275

תוספת בניה עבור בית כנסת ובית המדרש ברח' דובב מישרים 14, 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 :

16/09/2018

להפקיד את התכנית

23/06/2019

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
תוספת בניה עבור בית כנסת ובית המדרש ברח' דובב מישרים 14, ירושלים.
גוש 30690 חלקה 270 (חלק מחלקה).
מטרות התב"ע תוספת בניה בקומות הקיימות והרחבת קומה חדשה שאושרה בתב"ע 3593ג (אך לא נבנתה) ע"פ התוספות בקומות הקיימות.
כמו כן התכנית מבקשת בניית מעליות וכן תוספת קומה טכנית מעל הקומה הנוספת שאושרה בתב"ע 3593ג. בעת הכנת היתר בניה (על סמך התב"ע 3593ג) עבור הבניין שבנדון הוצגה חוות דעת הנדסית מאת מהנדס קונסטרוקציה מר משה קוזניצוב. בחוות הדעת צויין כי לא ניתן להרוס את חדרי המדרגות הקיימים מכיוון שבעת בניית הבניין השתמשו בשיטת פל-קל. לאור זאת לא היה טעם בבניית תוספות בניה בחזית המערבית של הבניין, כאשר חדרי המדרגות הקיימים נותרים במקום (מצורף מכתב של מגיש התכנית המבוסס על חוות הדעת).
בעקבות המצב הנ"ל אנו מבקשים להגיש תב"ע חדשה עבור הבניין, כאשר זכויות הבניה שהתקבלו בתב"ע 3593ג בחזית המערבית - הקדמית, יועברו לחזית המזרחית - האחורית.
כמו כן בשטח התכנית הוגשה בקשה להיתר בניה מס' 16/632 שמטרתה בניית חניון במפלס תת קרקעי ובמפלס הקרקע. בקשה להיתר הינה רקע לנספח חניה בתכנית זו.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה במקום הינה 3593ג, אזור מגורים ד' עם זיקת הנאה למעבר ברכב ושטח למבנים ומוסדות ציבור לדת.
בחלקה קיים בניין בית כנסת ובית מדרש בן חמש קומות מעל קומת מרתף.
כמו כן אושר חניון תת קרקעי בתב"ע 3593ג.
בחלקה התקבל היתר בניה 88/82 עבור הבניין שבנדון.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
בחלקה קיים בניין בית כנסת ובית מדרש בן חמש קומות מעל קומת מרתף.
קיימת עבירת בניה להכשרה בבניין.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הוא בעלים.



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 עבור בית כנסת ובית המדרש ברח' דובב מישרים 14, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0532275

שטח התכנית 1.2
1.989 דונם

סוג התכנית 1.4
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

220375 קואורדינאטה X

633850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית כנסת ובית מדרש בשכונת עזרת תורה, 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	דובב מישרים	14	

שכונה עזרת תורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30080	מוסדר	חלק		270

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



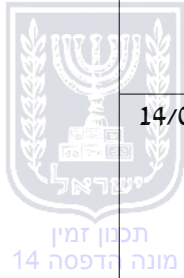
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



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
14/05/2019	10712	8236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0523803. הוראות תכנית 101-0523803 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0523803
02/09/1973	2257	1941	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1839 בתחומה.	החלפה	1839
22/06/1995	3751	4314	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א/3477 בתחומה.	החלפה	א /3477
28/06/2015	6912	7065	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג /3593 בתחומה.	החלפה	ג /3593
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 מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה.	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			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 מחייב לעניין: גובה ומספר קומות.	13: 55 26/03/2019	דוד בלצקי	26/03/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2	11: 50 08/04/2019	דוד בלצקי	08/04/2019	1	1: 200	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 32 08/04/2019	דוד בלצקי	08/04/2019	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



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
עו"ד מיופה כח	פרטי	דיבון סיני		גירוסלם הומס אינק חברה בע"מ הרשומה כדין במדינת ניו	ירושלים	עליאש	8	02-6231496	02-6231496	deevon@zahav.net.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	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	14	02-5400430	02-5400433	rachel@kraus-eng.co.il

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
ל.ר.	ל.ר.

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

שינוי מאזור מגורים ד' למבנים ומוסדות ציבור לדת ותוספת בניה עבור בית כנסת ובית המדרש ברח' דובב מישרים 14, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי מאזור מגורים ד' למבנים ומוסדות ציבור לדת.

2.2.2 קביעת השימושים המותרים למוסדות ציבור ודת.

2.2.3 קביעת הוראות בניה.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.6 קביעת הוראות בגין הריסת גדר.

2.2.7 קביעת הוראות בגין חניה.

2.2.8 קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

2.2.9 קביעת בינוי בגובה 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה טכנית שמעליהן ובנוסף קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

2.2.10 קביעת קווי בניין.

2.2.11 קביעת תכסת בינוי.

2.2.12 קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.13 קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

2.2.14 קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



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 לדת	1
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1

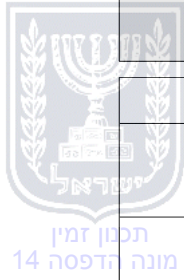
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לדת	652	32.78
מגורים ד	1,337	67.22
סה"כ	1,989	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,082.45	54.41
מבנים ומוסדות ציבור לדת	906.85	45.59
סה"כ	1,989.31	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	שימושים
	בית כנסת ובית מדרש
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה 1. תותר תוספת בניה לבית כנסת ובית מדרש בהתאם לנספח הבינוי. 2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן ובנספח מס' 1. 3. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, שטחי הבניה המירביים וקווי הבניין המירביים.
ב	הריסות ופינויים הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, מיועדים להריסה, ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר.
ג	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002). 2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. שיפוץ מעטפת הבניין חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.
ה	פסולת בניין באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
ו	קווי בנין קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט. קו בניין יסומן בקו נקודה בצבע אדום. קו בניין עילי למרפסות יסומן בקו נקודתיים בצבע אדום. קו בניין תת קרקעי יסומן בשני קווים נקודה בצבע אדום.
ז	קולטי שמש על הגג

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 15% 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>
יא	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי מרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת 3. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.
יב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר חניה תת קרקעית במגרש.
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים וחניון</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניית חניון תת קרקעי ועל קרקעי לצורך שירות הבניינים בסביבה ובפרט הבניין נשוא תכנית זו.</p> <p>החניון יכלול שני מפלסים: מפלס תת קרקעי ומפלס על קרקעי.</p> <p>הגישה למפלס העליון של החניון תתבצע בעזרת מעלית רכב.</p> <p>החניון התת קרקעי יכלול מכפילי חניה ויהווה מפלס הכניסה לחניון כולו.</p> <p>החניון ישרת את הבניינים הסמוכים.</p> <p>לא יחול שינוי ביעוד, בתא שטח זה.</p>
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 2. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. 3. החניה הנדרשת תהיה בתחום מגרשי המגורים כמסומן בנספח בינוי ובאזורים המסומנים



4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	בתשריט כבעלי זיקת הנאה לרכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
18	(3)	(3)	(3)	(3)	1	6 (2)	22.1 (1)	312.29	3903.6	428	181	374	2920.6	906.85	בית כנסת ובית מדרש	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת
									2913 (4)			2913 (4)		1082.45	חניון	3, 2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים 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) מעל גובה זה יותר מעקה תקני.
- (2) מעל זה תותר בניית קומה טכנית בגובה 2.5 מטר וכן מעקה תקני..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שטח מאושר ע"פ תב"ע 3593ג'..

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
4. הצהרת מהנדס כי המבנה עומד בתקן, תוך דגש בטיפול בתקררות הפלקל הקיימות במבנה.
5. אישור מורשה נגישות.
6. אישור תושייה.

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 התכנית הוא 20 שנים.