

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0594234

בניין מגורים חדש, שערי תורה 20, בית וגן, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/07/2020

לאשר את התוכנית  
07/09/2020



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/03/2019

להפקיד את התכנית  
22/12/2019

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

התכנית ממוקמת ברחוב שערי תורה 20, בית וגן, ירושלים  
במגרש קיים בניין של שירותי בריאות כללית, בייעוד של שטח למוסד לפי תב"ע 1042  
התכנית מציעה הריסת הבניין ובניית בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל חניה תת קרקעית בהיקף של 240%  
מעל הקרקע, בתכנית של 45% ותכנית תת קרקעית של 80%.  
התכנית מציעה הפרשה ציבורית בשטח של 350 מ"ר שיוקצה למטרת קופת חולים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין מגורים חדש, שערי תורה 20, בית וגן, ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0594234

מספר התכנית

0.817 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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
קואורדינאטה X	217417
קואורדינאטה Y	630224

### 1.5.2 תיאור מקום

הפרויקט נמצא ברחוב שערי תורה 20, בשכונת בית וגן, הנמצאת בירושלים.

### 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	שערי תורה	20	

שכונה בית וגן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30342	מוסדר	חלק	21	

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 19



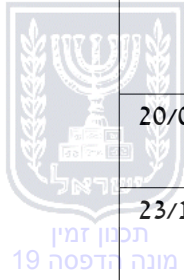
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1042	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1042.	2566	2192	20/09/1979
2887	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2887.	2757	88	23/10/1981
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	15: 15 25/06/2018	אדיר אלווס	25/06/2018	8		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מחייב בנוגע לקווי בניין ומספר קומות.	13: 57 28/11/2019	אדרי' יגאל לוי	26/08/2019		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב בנוגע לקווי בניין ומספר קומות	13: 58 28/11/2019	אדרי' יגאל לוי	23/07/2019		1: 200	מחייב חלקית	חתכים
לא	מפת עצים	15: 15 25/06/2018	אדיר אלווס	21/06/2018		1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15: 17 08/12/2019	חורחה פקטור	22/07/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 54 21/06/2018	ראובן אלסטר	21/06/2018		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			כללית שירותי בריאות	ירושלים	(1)		02-6441666		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שערי תורה 20.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		כללית שירותי בריאות	ירושלים	(1)		02-6441666		

(1) כתובת: שערי תורה 20.

**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	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il
	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190		aadir@013.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(2)	63	02-6522294		
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	חורחה פקטור		חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	(3)		03-7404130		

(1) כתובת: הנורית 102.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68.

(3) כתובת: מצדה 7 בני ברק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

בניית בניין מגורים בעל 6 קומות כולל שטח למרפאות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע משטח למגורים ומבנה ציבורי לבריאות.
2. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
3. קביעת קווי בניין מרביים.
4. קביעת גובה בניין המגורים ל-6 קומות.
5. קביעת מספר יחיד ל-15.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר איכלוס.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש הפרויקט.
8. קביעת שטח בן כ-350 מ"ר בקומת הקרקע למטרת קופת חולים.
9. קביעת שטחי בניה המירביים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 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 לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	107	13.10
שטח למסד	710	86.90
סה"כ	817	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	107.98	13.22
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	708.96	86.78
סה"כ	816.94	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך מאושרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> 1. תוואי הדרכים והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך צבורית מאושרת.
4.2	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ואחסנה. ב. חנייה ושטחי שרות. ג. מרפאות.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> הוראות בינוי 1. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי בניין מרביים ומספר הקומות. 2. מפלס הכניסה הקובעת של הבניין הינו 818.21 גובה אבסולוטי. תותר גמישות במפלס קומת הקרקע של מטר אחד מעל או מתחת למפלס זה. 3. מפלס ה-0.00 במגרשים המיועדים לבינוי ייקבע בהתאם למפלס הרחוב וכי ההפרש בין המפלסים לא יעלה על 0.5 מטר. 4. מספר הקומות המירבי של הבניין מעל הכניסה הקובעת יהיה 5 קומות בהתאם למופיע בנספח הבינוי. 5. שטח בן כ-350 מ"ר בקומת הקרקע יוקצה למטרת קופת חולים. 6. הקומה השניה תיקבע למטרת קופת חולים אולם שטח זה יהווה שטח שניתן יהיה להמירו בחלקו או בשלמותו למטרת מגורים וזאת כתנאי להיתר הבניה ובאופן המתנה את אישוא העיריה לכך. 7. הכניסה תהיה נפרדת עבור השטח המיועד לקופת חולים ועבור מגורים. 8. שטחי הציבור- השטח המסומן בנספח הבנוי כמרפאה יהיה בהקיף של 350 מ"ר, בשטחים אלו יותר שמוש ציבורי בלבד, שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.
ב	<b>סטיה ניכרת</b> 1. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס 1 הינו מחייב. כל סטיה ממהנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והניה_סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
ג	<b>קווי בנין</b> 1. קוי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, וקבלת אישורה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה וקבלת אישורה. כולל רחבות היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לנגישות לצורך מתן פתרונות הנגשה הולמים לכלל הציבור. ולענין תכנון רחבת הערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות דיר, המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, לגבי פתרון האיסוף והפינוי של האשפה בשטח התכנית. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>8. כתנאי למתן היתר בניה יקבע תיאום עם אגף שפ"ע ובאופן המתחשב ככול הניתן בשמירה על עצים בוגרים בתחום המגרש.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצורכי צבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המתאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רשום הבית המשותף.</p>
ה	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו לפחות 20% 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 מוגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, וחלוקים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	2		80		1134.32	1134.32	0	0	0	817	1	חניון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(4)	0	1	17.8 (3)		350	0	0	0	350	817	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2 (7)	6 (6)	17.8 (5)	15	1351.5	0	0	225.42	1126.08	817	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(1)	1	חניון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על פי התשריט.
- (2) נכלל בתוך אחוזי בניה של מגורים..
- (3) מעל חדר זה יותר חדר יציאה לגג עד גובה 20.25 מ'.
- (4) על פי תשריט.
- (5) מעל לגובה זה יותר חדר יציאה לגג עד לגובה 20.25 מ'.
- (6) מעל קומת מרפאות.
- (7) עבור חניון.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חניה

1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
2. תתאפשר התקנת מעלית רכב כפתרון להורדת הרכבים לחניון התת קרקעי בגלל אילוצי מקום.
3. לא יהיה ניתן לסגור את הכניסה לחניה באמצעות מחסום בשעות פעילות המרפאה.

### 6.2 חשמל

1. תנאי להיתר בניה יהי תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים
2. הצורך בשילוב תחנת שנאים בפרויקט יבחן שוב בשלב הערות של חברת החשמל לתכניות להיתר בנייה.
3. תשתיות קיימות : סמוך לגבולות התכנית קיימת תשתית של חברת החשמל, יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י.

### 6.3 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

### 6.4 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.5 הפקעות לצרכי ציבור

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המבנה יבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

תוקף מימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.