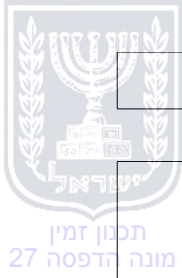


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0758789

תוספת שימוש לבית כנסת למבנה קיים ברחוב מדבר סיני 29 תוך תוספת בניה



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

חלקה 162 בגוש 30657 מיועדת למבנה ציבור ומשמשת לגני ילדים, מהווה קצה רצף של חלקות המיועדות לצרכים ציבוריים - שצ"פים ומבני ציבור - בשכונת גבעת המבחר.
בצידה הצפונית החלקה גובלת ברחוב מדבר סיני (דרך מאושרת) וגבוהה מהכביש ב 4.50 מ'. מדרום בבית כנסת (שטח למבנה ציבור) ובמעבר ציבורי (שצ"פ) מדרום בגן משחקים (שצ"פ) וממזרח בבניין מגורים.
התכנית תאפשר תוספת בית כנסת ו/ או שלוחת מתנ"ס מעל גן הילדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שימוש לבית כנסת למבנה קיים ברחוב מדבר סיני
29 תוך תוספת בניה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0758789

שטח התכנית 1.2
0.830 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
קואורדינאטה X	221940
קואורדינאטה Y	634500

1.5.2 תיאור מקום

חלקה המיועדת למבני ציבור ברחוב מדבר סיני, גבעת המבתר - 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	29	מדבר סיני	ירושלים

שכונה גבעת המבתר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	מוסדר	חלק	162	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1424	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1424 הנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1424 ממשיכות לחול.	2227	1969		13/06/1976
5166 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 5166/ב בתחומה	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	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			רועי אלרואי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רועי אלרואי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין גבוה בנייה ומספר קומות	12: 12 24/04/2023	רועי אלרואי	24/04/2023		1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		16: 45 13/02/2020	יורם אלישיב	13/02/2020	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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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		רשות מקומית, עיריית ירושלים רשות מקומית, מנהלת מבנ	ירושלים	ככר ספרא		02-6297599	02-6295770	hnitzhak@j erusalem.m uni.il

1.8.2 יזם

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	רועי אלרואי	81839		ירושלים	(1)	14	02-6736884	02-6736886	roeyalroey@ gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(2)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net

(1) כתובת: רחוב אנילביץ' 14 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב הרכבים 9.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 שימושים למבנה קיים ברחוב מדבר סיני 29 תוך תוספת בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שימוש של בית כנסת למבנה קיים שהשימוש בו המאושר הינו גן ילדים.
- ב. תוספת שימוש של מינהל קהילתי
- ג. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות לבניין קיים לשם תוספת בית כנסת.
- ד. קביעת שטחי בניה מרביים בשטח
- ה. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
- ו. קביעת גובה בניה ומס' קומות מירבי.
- ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- ח. קביעת הוראות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	830.38	100
סה"כ	830.38	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	830.38	100
סה"כ	830.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	גן ילדים, בית כנסת ו/ או שלוחת מתנ"ס
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת שתי קומות מעל בניין קיים לשם תוספת בית כנסת. 2. ניספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבניה המירבי, ומספר הקומות המירבי. 3. קווי הבניה המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. תותר חריגה מקווי בניין בחזית מערבית ודרומית לשם בנית רמפה לא מקורה, מדרגות ובניית מעלית על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח 4. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 5. בחזית המזרחית יותרו פתחי חירום. לא יותרו פתחים נוספים בחזית זו. 6. גג המבנה יעוצב בצורה מעוגלת, באופן אשר לא יאפשר פעילות בגג, למעט פעילות הנדרשת לצרכים הטכניים ולתחזוקה זמנית, בתיאום עם אדריכל העיר 7. לא תותר כל פעילות אשר אינה כרוכה בשימושים הציבוריים המפורטים לעיל בכלל זה לא תותר פעילות של אירועים או מוסד של תלמוד תורה. 8. מעקה המדרגות הפונה לחזית המזרחית יהיה בגובה של לפחות 1.8 מטרים. 9. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לגבי סוג המעקה, לשם הבטחת שמירה על פרטיות הדיירים בחלקה הסמוכה ככל הניתן.
ב	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר פעילות שאינה כרוכה בשימושים הציבוריים המופיעים בתכנית לרבות אירועים או מוסד של תלמוד תורה. 2. לא יותר שימוש בקומת הגג למעט צרכים טכניים ותחזוקה. 3. לא יותר שימוש בקומת הגג, למעט לצרכים טכניים ולתחזוקה זמנית. 4. לא יותקנו פרגולות בגג המבנה, וגג המבנה יהיה פתוח ללא שום כיסוי, למעט חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
ג	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה עבור בית הכנסת תהיה בתחום הדרך המאושרת בחלקה 180.
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתכנית הינם מחייבים. צימצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. לא תותר סטייה מהשימושים המצוינים בהוראות התכנית. סטייה כזו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן חלקה ללא סיתות אסורה</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לאכלוס המבנה המוצע בתכנית יהיה השלמת הליך ההפקעה של חלקה 181 ורישומה על שם עיריית ירושלים.</p> <p>2. תנאי לאכלוס המבנה שבתחום התכנית יהיה הריסת השערים שנבנו באופן בלתי חוקי לפני חלקה 181, תוך הבטחת האפשרות של כלל הציבור להשתמש בשטח השצ"פ והבטחת מעבר נגיש לבית הכנסת.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. חיזוק מבנים - תמ"א 38: היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר צורך בחיזוק המבנה לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413..</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם האגף לתכנון מבני ציבור.</p> <p>6. תיאום מול אגף תושי"ה בעירייה לעניין הבטחת פתרון להורדת והעלאת נוסעים לגן הילדים.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהא אישור מחלקת נגישות לתכנון המוצע.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבינוי הלא חוקי המסומן בתשריט בצבע צהוב.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהא אישור מחלקת נגישות לתכנון המוצע והבטחת מעבר מוגש ממגרש החנייה הקיים ממגרש החנייה עד לפתח המבנה הקיים בתכנית.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה כלשהי בשטח יעשה במרחק העולה על 3 מ' מהיקפי גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה על ידי נציגי מחלקת הגנות ונטיעת עצים בוגרים בחלקה</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
בתיאום עם אגף שפייע וקבלת אישור לנייל.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(1)	50				1050	830	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.

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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ל.ר.

(2) בהתאם לנספח בינוי ופיתוח.

(3) בהתאם למסומן בתשריט התכנית.

6. הוראות נוספות

6.1

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

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

