

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0743369

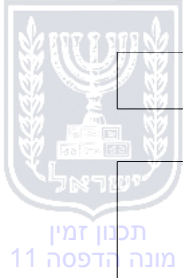
הרחבת מבנה B- בית הכנסת "בית יהושע" רח' מנחת יצחק 2, ירושלים.

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

תאור התכנית והרקע להגשתה מדובר בבניין על חלקה 164 בגוש 30079 רח' מנחת יצחק 2, בשכונת רוממה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 3813 ד' וייעוד החלקה הוא שטח לבנייני ציבור. בבניין קיים היום מבנה ציבור בן 2.5 קומות הכולל מקווה טהרה, ובית כנסת. ומאושר מבנה נוסף עבור גני ילדים אשר עדיין לא נבנה בפועל. התוכנית מציעה הרחבת בית הכנסת ע"י השלמת קומת הגג, ותוספת מעלית.

רקע תכנוני לתכנית לבניין בית הכנסת-מבנה B היתרים מס' 98/889.3 ו-98/889.4 משנות 2006 ו-2008 שאישרו את בניית מקווה הטהרה ובית הכנסת. למבנה A-גני הילדים היתר מס' 16/510.1 משנת 2018. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה. לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבניין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות. מגיש התוכנית הוא בעל המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת מבנה B- בית הכנסת "בית יהושע" רח' מנחת יצחק 2, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0743369

1.2 שטח התכנית 2.381 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

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

219940 קואורדינאטה X

633630 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' מנחת יצחק 2 מקביל לרח' שמגר בירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מנחת יצחק	2	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30079	מוסדר	חלק	164	

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג / 3813	שינוי	תוכנית זו משנה את תכנית מס' 3813 ג' בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר הערות שנקבעו בתוכנית 3813 ג' ממשיכות לחול.	4392	2351	17/03/1996
ד / 3813	שינוי	תוכנית זו משנה את תכנית מס' 3813 ד' בנושאים המפורטים בתוכנית זו כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3813 ד' ממשיכות לחול.	5833	3999	21/07/2008
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 02 09/07/2020	אוריה שוהט	09/07/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		10: 07 09/07/2020	ראובן אלסטר	09/07/2020	1	1: 250	מנחה	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			בית כנסת המרכזי גבעת אהרון	ירושלים	מנחת יצחק	2			Rf9600345 @gmail.co m

**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
	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		345bait@gma il.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הרחבת מבנה B- בית הכנסת "בית יהושע" רח' מנחת יצחק 2 ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע משטח לבנייני ציבור למבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 קביעת בינוי להשלמת קומת הגג, ותוספת מעלית בבניין B, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בבניין B.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

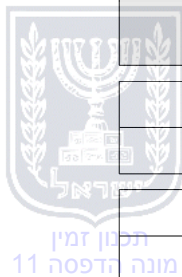
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	2,381	100
סה"כ	2,381	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,373.77	100
סה"כ	2,373.77	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	בהתאם למאושר בתכנית 3813 ד'
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> קביעת בינוי להשלמת קומת גג (מפלס +4.04/-3.23) בבניין מס' B לשם תוספת אולם תפילה לבית כנסת קיים ולשם תוספת מעלית. הכל בהתאם לנספח מס' 1.
ב	<b>הוראות בינוי</b> מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.
ג	<b>קווי בנין</b> קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו- קו בצבע אדום הינם קווי בנין מכוח תכנית קודמת.
ד	<b>הוראות בינוי</b> זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה	<b>סטיה ניכרת</b> 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
ו	<b>גגות</b> 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 2. תישמר גישה חופשית אל גג הבניין.
ז	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. מודגש בזאת כי השטח נשוא התכנית יתוחם בגדרות שגובהן המקסימלי לא יעלה על 1.20 מ' ביחס למפלסי קו קרקע טבעי.</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.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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 סלולאריים), 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים תמ"א 38:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או כל תעודת גמר כלשהי יהא הפקדת ערבות בנקאית לטובת האגף לשיפור פני העיר לשם הבטחת שיקום כל כביש / תשתית שעלולים להיפגע כתוצאה מבניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ו/או (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, וסעיפים 4.1.2 ט' (חניה), 4.1.2 יא' (עצים לשימור ועקירה).</p>
ט	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן כולל פתרונות חניה נגישים יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>4. מודגש בזאת כי לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא שטח מס' 1 בעת קבלת היתר הבניה.</p>
י	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.</li> <li>2. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, חלק ח'1-בניין ציבורי חדש פרק א'.</li> <li>3. תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), תשע"ב-2011.</li> <li>4. תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), התשע"ג-2013.</li> <li>5. תקן ישראלי 1918 חלקים 1,2, 3.1, 3.2, 4, 6 בהתאמה.</li> <li>6. תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות).</li> </ol>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים לעקירה/ שימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</li> <li>כל הפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</li> <li>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</li> <li>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</li> <li>במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, בגודל ובגובה שיקבע לעת הגשת היתר הבניה, בתיאום ובפיקוח אגרונום.</li> <li>3. 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 הגננות וקבלת אישור לני"ל.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</li> </ol>
יב	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</li> <li>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</li> </ol>
יג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש להבטיח המשך עליה נוחה לגג לטיפול תקופתי בגג האוגר מי גשמים.</li> <li>2. בגג החדש יש להקים הפרדה בנויה בין אזור מתקני המיזוג לאזור מי הגשמים כדוגמת הקיים.</li> <li>3. יש לתכנן ולבצע ניקוזים נפרדים לאזור המזגנים.</li> <li>4. יש להקים ניקוז מי גשמים חדש מהגג החדש למאגר מי הגשמים של המקווה, הן התכנון והן הביצוע יהיו מותנים באישור בכתב מרב המקוואות.</li> <li>5. החלונות באולם החדש יהיו ללא אפשרות פתיחה בצורה המהווה היזק ראיה לכיוון מעבר הנשים.</li> </ol>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>6. יקבע איסור מפורש לשימוש בגג העליון בשום מקרה (באזור קליטת מי הגשמים) וכן גג זה ישמר נקי לחלוטין.</p> <p>7. ביצוע העבודות יהיה ע"פ סדר:</p> <p>א. שלד הכולל חיפוי ואיטום וסידור הגג באופן מלא. ב. עבודות פנים.</p> <p>8. ביצוע סעיף 7א' יהיה ויסתיים לפני תקופת הגשמים ורק לאחר מכן ניתן יהיה להתקדם לשלב ב'.</p> <p>9. בזמן הבנייה יש לקבל אישור צמוד מרב המקוואות לכל שינוי/דרישה/טיפול, ובמיוחד בצנרת/ניקוז וכדומה של מי הגשמים, וכן לעמוד בדרישותיו גם אם הדבר דורש החלפה/שינוי, וכן של צנרת ישנה.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 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>	יד



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	8.39 (1)	41	110	2634	265	443		1926	2381	1	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)  $8.39 = 795.61$  גובה מעקה הגג.

(2) כמפורט בתשריט.



קדמית כנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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 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"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

### 6.3 איכות הסביבה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

### 6.4 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

## 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