

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0901108

תוספת קומות ותוספת שימושים ברחוב משה חגיז 15, 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 :

02/05/2021

להפקיד את התכנית

13/12/2021

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 :
התכנית המוגשת הינה בין רחובות משה חגיז הרב סולוביצ'יק והרידב"ז בשכונת זכרון משה בירושלים.
התכנית מציעה הרחבות לקומות הקיימות ותוספת 2 קומות לבית כנסת
2. רקע תכנוני לתכנית :
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית כוללת לשכונת זכרון משה 2874, א'2874, ב'2874.
על פי התכנית החלה במקום זכויות הבניה הם פועל יוצא של קוי הבניין, ב-2 קומות וחלל גג רעפים למגורים.
בחלקה הוצא היתר בתאריך 9/3/2017 ת.ב 2011/777 בו מוצו זכויות הבניה שעל פי תכנית 2874.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים) :
כיום קיים בחלקה מבנה בן 4 קומות וגג רעפים על קומת מסד מוגבהת.
חלק מהבניה בנויה בחריגה , ותכנית זו מכשירה חריגות אלו.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ותוספת שימושים ברחוב משה חגיז 15, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0901108	מספר התכנית	
0.165 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220580
	קואורדינאטה Y	632670

1.5.2 תיאור מקום בפינת הרחובות: משה חגיז, הרב סלוביצק והרידב"ז

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	חגיז משה	15	

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30066	לא מוסדר	חלק	53	

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 12



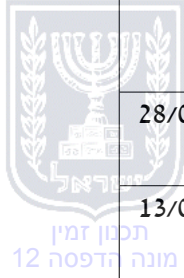
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2874	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2874.	2948	2574	28/07/1983
2874 / א	החלפה	תכנית זו משנה מחליפה את תכנית 2874 / א .	3552	1968	13/04/1988
2874 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2874 / ב .	4314	3751	22/06/1995
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 המתאר 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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	עותק אחד פיזי מצוי בתיק התכנית	12: 09 30/11/2020	אורי פדן	16/11/2020	94		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	מחייב לעניין השימור	09: 41 19/10/2021	אילן אפרת	19/10/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		11: 38 30/11/2020	אברהם ארנסטר	30/11/2020	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

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	סמיט אלי מאיר			ירושלים	עלי הכהן	18	02-5000273		israel@desi gn-line.co.il
	פרטי	סמיט דבורה פסקל			ירושלים	עלי הכהן	18	02-5000273		israel@desi gn-line.co.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
	עורך ראשי	אילן אפרת	08176		ירושלים	שמואל הנגיד	19	02-6734030		arc.efrat@gm ail.com
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il
מתכנן ערים	מתכנן	יחזקאל חי			ירושלים	נדבה יוסף	33	02-6221935		hay.arc@gma il.com
אדריכל	אדריכל	אורי פדן	110877		תל אביב- יפו	שפע טל	12	03-5229757	03-5243697	uri@uparchit ects.design

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 הקומות הקיימות ותוספת 2 קומות לבית כנסת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד ליעוד מגורים מבנים ומוסדות ציבור.

2. קביעת השימושים למגורים בית כנסת ומקווה .

3. קביעת בינוי לתוספות בניה ותוספת קומות.

4. הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי בניה מירביים.

5. קביעת קווי בניין חדשים.

6. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות וגג רעפים בשימוש ל-4 קומות וקומה חלקית ליציאה למרפסת סוכה בגג

ולטיפול במתקנים טכניים מעל קומת מרתף.

7. קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור וקביעת הוראות שימור.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	165	100
סה"כ	165	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	165.03	100
סה"כ	165.03	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מגורים, בית כנסת ומקווה
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו הבינויים הבאים בשטח התכנית:</p> <p>א. תותר תוספת קומה תת קרקעית במפלס 3.02- לשימוש מקווה טהרה.</p> <p>ב. תותרנה תוספות בניה ושינויים פנימיים במפלסים 0.00+, 3.46+ למגורים.</p> <p>ג. תותרנה תוספות בניה ושינויים פנימיים במפלס 6.65+ לשימוש בית כנסת.</p> <p>ד. תותר תוספת קומה במפלס 9.92+ לשימוש בית כנסת.</p> <p>ה. תותר תוספת קומה חלקית ליציאה למרפסת סוכה בגג ולטיפול במתקנים טכניים במפלס 13.14+.</p> <p>ו. יותר שימוש בקומות המקווה, ובית הכנסת למגורים.</p> <p>2. תותר הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות וגג רעפים לשימוש ל-4 קומות וקומה חלקית ליציאה למרפסת סוכה בגג.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסת זיז בחזית לרחוב משה חגיז.</p> <p>4. תותר בליטה של 60 ס"מ מעל רחוב סולובייצק עבור ארון קודש.</p> <p>5. יותר בינוי מדרגות חרום לרחוב משה חגיז.</p> <p>6. מספר יח"ד הדיור המירבי בחלקה יהא עד 3 יח"ד.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: לשימור</p> <p>חזיתות המבנה הפונות לרחוב משה חגיז ורחוב סולובייצק הינם חזיתות לשחזור ושימור.</p>
ד	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>האלמנטים המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת ביצוע הבניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי המצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבניין יחשב כסטיה ניכרת. למעט בליטה של 60 ס"מ מעל דרך עבור הבלטת ארון קודש.</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. מספר הקומות המירבי המצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. בגגות משופעים יוצבו דודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע. 3. העיצוב האדריכלי של המבנה יהיה אחיד, ויקבע עפ"י היתר בניה ראשון שיינתן.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום עבור בינוי על קרקעי. תותר הבלטה של 60 ס"מ מעל דרך עבור ארון קודש. 2. קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בנקודה ושני קווים בצבע אדום עבור בינוי תת קרקעי. 2. קווי הבניין המירביים למרפסות יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>להלן התנאים למתן היתרי בניה:</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח התכנית. 5. תנאי למתן היתר בניה הינו חו"ד ואישור מחלקת הגננות לעקירת העצים הבוגרים בשטח התכנית. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור של מחלקת השימור של עריית ירושלים לעניין עיצוב המבנה ההיסטורי, פרטי הבניין סוג האבן, פרזול, נגרות ולפתרון החיזוק המוצע בתכנית. 7. תנאי למתן היתר יהיה אישור תיק תעוד מלא ע"י ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 7. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות שימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</p>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>8. תנאי למתן היתר יהיה תאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>9. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס בעלי נסיון מוכח בתחום השימור. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תעוד מלא.</p> <p>10. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תעוד מלא.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>על פי 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>	יא
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים ועל בסיס דו"ח שיוגש למהנדס העיר או מי מטעמו ויוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך מתן הימנעות ככל הניתן מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ההיסטורי.</p>	יב
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצהוב, הם עצים לעקירה ופיצוי נופי.</p> <p>2. גובה הפיצוי ייקבע ע"י מחלקת גנות בעיריה.</p> <p>3. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.</p> <p>4. תנאי לטופס 4 - איכלוס יהיה אישור בשטח לפיצוי הנופי על ידי נציגי מחלקת גנות.</p>	יג



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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								
(3)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13.14 (1)	3	86	448	738.6	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	165	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (3)			
8.6	(3)	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל לגובה זה יותר הקמת מבנה יציאה לגג כמסומן בנספח...
- (2) לא כולל יציאה לגג למרפסת סוכה ולטיפול במתקנים טכניים.
- (3) כמצויין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12