

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

21/03/2022

תכנית מס' 101-0950279

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת זכויות בנייה לבית כנסת ברח' מאיר בלבן 33, ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

עמותת "קופת הקהילה-נווה יעקב" מונה מאות בתי אב, אשר זקוקים לבית תפילה המשלב בתוכו מספר חדרי בתי מדרש, עפ"י התכנית, תחת קורת גג אחת. על חלקה 36 בגוש 30645 חלה תכנית מספר 13282, המגדירה את ייעוד המגרש למבנים ומוסדות ציבור וחינוך ובית כנסת. התכנית מציעה תוספת שטח של 1,820 מ"ר למאושר עבור הגדלת בית הכנסת ושינוי בקווי בניין והגדלת גובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בנייה לבית כנסת ברח' מאיר בלבן 33,
ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0950279 מספר התכנית

1.586 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

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	223069
קואורדינאטה Y	638780

1.5.2 תיאור מקום

בית הכנסת ממוקם בלב שכונת נווה יעקב, בקצה הדרומי, ברחוב מאיר בלבן-רחוב ללא מוצא.

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	בלבן מאיר	33	

שכונה נווה יעקב, רחוב מאיר בלבן 33

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30645	לא מוסדר	חלק	36	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/11/2015		1386	7154	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13282 ממשיכות לחול בתחומה.	החלפה	13282
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
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
01/12/1977		11	2390	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1978/א בתחומה.	החלפה	1978/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			נעמי רומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי רומן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית לעניין גובה המבנה. נספח מס' 1.	09: 46 16/01/2022	נעמי רומן	13/01/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר חנייה	11: 32 17/02/2022	ישראל סובול	13/02/2022	9		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 2	13: 36 24/10/2021	אדיר אלוויס	09/03/2020	16	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 3	13: 37 24/10/2021	אדיר אלוויס	09/03/2020	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 27 18/03/2021	יוסף אופן	16/03/2021	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	איסר רוזנטל		קופת הקהילה נווה יעקב ע"ר	ירושלים	גולאק אשר	14	052-7123677		sms42513@gmail.com
	פרטי	מנחם שטרן		קופת הקהילה נווה יעקב ע"ר	ירושלים	גולאק אשר	26			sms42513@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297857	02-6297857	LDRITA@jerusalem.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמי רומן	5428141	נעמי רומן אדריכלים	מבשרת ציון	חצב	14	02-5341923	02-5333808	noemi@nroman.co.il
	מודד	יוסף אופן	1576		כפר חב"ד	(1)	14	052-8025840		yossiof@gmail.com
	סוקר עצים	אדיר אלוויס			חגור	חגור		052-2333555		aadir@013.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663	ישראל סובול	ירושלים	ניסנבאום	18	02-6361070		etyv123@gmail.com
	מודד	אלחנן צ'רנוביצקי	1586		בית שמש	חולדה הנביאה	14	054-2023317		office.pie19@gmail.com

(1) כתובת: רחוב אדמו"ר מהר"ש 14/2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הגדלת שטחי הבנייה המותרים לבית הכנסת הממוקם מעל גני הילדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספת לבית הכנסת על פי נספח הבינוי.
2. קביעת קווי בניין לבנייה.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



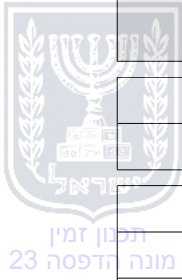
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,586	100
סה"כ	1,586	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,585.7	100
סה"כ	1,585.7	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. גן ילדים בן 4 כתות בהתאם למצב המאושר וכפי שמופיע בהיתר הבנייה. ב. בית כנסת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>תותרנה תוספות הבנייה כמפורט להלן: תותר הוספה של 3 קומות ויציאה לגג מעל 4 כתות גן הילדים לשם הוספת בית כנסת, בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה-תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן לעת מתן היתר הבנייה ויבוצעו, ככל שניתן, בתחום חלקה 67 בגוש: 30645, כקיים בשטח. א. השטחים המסומנים בתשריט בקווקו אלכסוני שתי וערב הם שטחי חניה פרטיים ולאותם הבניינים הרשומים בתוך החנייה. ב. תורשה כניסה ויציאה לרכב חירום או לרכב ציבורי לשרותים בתחומי החניות הפרטיות לשם מתן שירות לדיירי הבית, למגרש ב"ס העירוני, גני ילדים, מועדונים, בתי כנסת שאינם סמוכים לדרכים ציבוריות. דבר זה יובטח ע"י יוזמי התכנית בהסכמה עם הדיירים.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדת להריסה ותיהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט במצב מוצע מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. תוספת קומות למבנה מעבר למוצע בנספח הבינוי תהווה סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 3. לא תתאפשר בנייה בשלבים. המבנה יבנה בהינף אחד וחריגה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. ניתן יהיה לקרות שטח מחצר גן הילדים בתאום עם אגף מבני ציבור. 3. הרחבת בית הכנסת לא תפגע בכיתות גני הילדים הקיימות. 4. לא תותר כל בנייה מתחת לגשרים ודרכי הגישה מהרחוב אל המבנה.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ח	<p>פיקוד העורף</p> <p>הוספת יציאת חרום בהתאם להוראות הג"א התקפות לעת מתן היתר ראשון בשטח.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה. 2. תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבניין. 3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. לעת מתן היתר בנייה יקבעו הוראות לצמצום מטרדים בעת הבנייה בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה שבעיריית ירושלים. 3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי בצווע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכת 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 ואת כל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. בצווע כל האמור יהא על ידי מגישי התכנית. 5. תנאי למתן טופס 4 יהיה הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה. 6. א. כבאות: בשלב קבלת היתר הבנייה יש להמציא למחלקת כיבוי אש תכניות לאישור. ב. נגישות: 1. תנאי למתן היתר לבניית בית הכנסת יהיה הנגשת דרך הגישה מהרחוב ועד לדלת הכניסה לבית הכנסת. 2. תנאי למתן היתר לבניית בית הכנסת יהיה סימון מקומות חנייה לרכב נכים מזדמן עפ"י הנדרש בתקנות שיהיו בתוקף לעת מתן היתר הבנייה. ג. תברואה: בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע פגישה עם נציג מחלקת תברואה בשטח ע"מ לסכם מקום וגודל מתקן האשפה. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם מנח"י לשם שמירת שטחי החצרות בהתאם לתקנים של</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	משרד החינוך.
יב	<p>תשתיות</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכת מיזוג אוויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו. בהיתר הבנייה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג האוויר והאיוורור במבנה כולו וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות וכו'.</p> <p>המתקנים הטכניים ומתקני האיוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. הדודים והקולטים ישולבו בעיצוב הגג. המבנה יחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי תוספות הבנייה.</p>
יג	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
יד	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת.</p>
טו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב הם עצים לעקירה עפ"י היתר תיק בניין 2018/210. 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
טז	<p>ניהול מי נגר</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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>
יז	<p>שילוט וסימון</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת (1) 4	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות						עיקרי
(3)	(2)	(3)	(2)	(1) 4	22.26	2614	170	2444	1586	בית כנסת	1	אחר	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(2)	(3)	(2)	1	(4)	556	0	556	1586	גן ילדים	1	אחר	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) פלוס יציאה לגג.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) תותר הקמת גשר עבור יצירת כניסות לבית הכנסת, כמסומן בתשריט..
- (4) ל.ר..

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות פיתוח

תנאי לאיכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפי"ע.

6.2

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד עבור כל הבניין.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.

