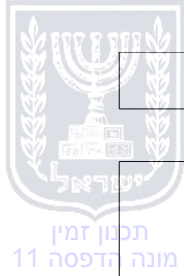


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0942870

הרחבות ותוספת קומות תת קרקעיות לבית כנסת "מעלות יוסף", בית וגן.



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 :

29/05/2023

לאשר את התוכנית

19/06/2023



תאריך 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

תאור התכנית והרקע להגשתה מדובר בבניין על חלקה 9 בגוש 30570 רח' תורת חיים, בשכונת בית וגן, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 3366 א' אשר אושרה בשנת 1996, וייעוד החלקה הוא שטח לבניין ציבורי. המבנה מיועד עבור בית כנסת ומאושרות בו 3 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת הקרקע. התוכנית מציעה תוספת 2.5 קומות תת קרקעיות, ותוספות ושינויים במפלסים ובפתחים בקומות המאושרות.

רקע תכנוני לתכנית לבניין היתר בניה מס' 16/1286 משנת 2019 שאישר הקמת מבנה בית הכנסת.

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית הרחבות ותוספת קומות תת קרקעיות לבית כנסת "מעלות יוסף", בית וגן.

**מספר התכנית** 101-0942870

**1.2 שטח התכנית** 0.499 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"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	217502
קואורדינאטה Y	630012

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' תורת חיים, מקביל לרחוב השופט בנימין בשכונת בית וגן.

### 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	תורת חיים		

שכונה בית וגן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30570	מוסדר	חלק	9	

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	פרק	תאריך
א / 3366	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א' / 3366 בתחומה.	4436	4531		15/08/1996
ב / 5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב / 5166. הוראות תכנית ב / 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
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



תכנון זמין  
הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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		13: 40 01/09/2021	אוריה שוהט	26/01/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		09: 40 27/01/2021	ראובן אלסטר	27/01/2021	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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	מוסדות מעלות יוסף ירושלים		מוסדות מעלות יוסף ירושלים	ירושלים	שערי תורה	14	02-5003469		avnerpur@g mail.com

**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
	עורך ראשי	אוריה שוהט	10179		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		office@ekarc .co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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

תוספת קומות תת קרקעיות, תוספות ושינויים בפתחים ובמפלסים בקומות הקיימות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבת קומה תת קרקעית, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספות ושינויים בפתחים ובמפלסים בקומות הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי

2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



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 לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניין ציבורי	499	100
סה"כ	499	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	500.01	100
סה"כ	500.01	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	בית כנסת ומקווה טהרה
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קביעת בינוי להרחבת קומה תת קרקעית, בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>- קביעת בינוי לתוספות ושינויים בפתחים ובמפלסים בקומות הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי.</li> </ul> <p>2. קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו קו נקודה בצבע אדום הינם קווי בניין לבניה תת קרקעית. קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הינם קווי בניין לבניה עילית.</p> <p>3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. לא יותר שימוש מסחרי בשטח הציבורי, לרבות בתת קרקע, כגון אולם אירועים.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>העיצוב האדריכלי הכולל, סוג חיפוי האבן, פתחים, מעקות וכיו"ב, יהיה אחיד לכל המבנה, וייקבע על פי ההיתר הראשון שיינתן.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מספר הקומות המפורטים בנספח בינוי הינם מחייבים, וכל שינוי מהם יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. לא תותר פתיחת חלונות בקיר התמך הפונה לכיוון מגרשי המגורים הסמוכים, הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. שימוש מסחרי בשטח הציבורי, לרבות בתת קרקע יחשב כסטייה ניכרת וכל סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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>ג. 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</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון גישה מוטורית למגרש.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר יהיה מתן פתרונות אוורור לקומות התת קרקעיות באישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בחינה אקוסטית לעניין הפתחים הפונים לכיוון המגורים.</p> <p>ז. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה המסדירה מדרכות ו/או שבילי הולכי רגל, ממדרכה קיימת ועד פתח הבניין.</p>
ה	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> גדרות: גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ו	<p><b>איכות הסביבה</b> יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p><b>חניה</b> התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> תנאי למתן טופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b> ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הפנוי מבינוי, 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>
י	<p><b>גגות</b> על המערכות הטכניות להיות מוסתרות במעקה הגג.</p>
יא	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b> השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו יירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן.</p>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b> תנאי לאכלוס יהיה הבטחת גישה מוטורית למגרש.</p>
יג	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי תכנית הסדרי התנועה שתאושר כאמור.</p>
יד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. צנרת מרזבים, מיזוג, ומתקני תשתית:</p> <p>א. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות המבנה למעט צינורות מי גשם ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.</p> <p>ב. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות חוץ בקומות עמודים מפולשות או מתחת לזיזים.</p> <p>ג. פתרון לצנרת, מרזבים, מזגנים ומתקני תשתית יהיו חלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	3	3 (3)	13.59 (2)	46	297	1550 (1)	218	755	143	434	499	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

### הוראות טבלה 5:

- בחישוב השטחים בהיתר הבנייה יבוא במניין השטחים רק חלק הקיר שעוביו עד 0.25 מטר, החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר אך נמוך מ-0.5 מטר לא יבוא במניין השטח המותר לבנייה. החלק שעוביו עולה על 0.5 מטר יחושב כשטח שרות.
- תותר הסבה של שטחים עיקריים לשטחי שירות וכן להיפך.
- יותר ניוד של שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע וכן להיפך.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר הסבה של שטחים עיקריים לשטחי שירות וכן להיפך.
- (2)  $819.77 = 13.59$ .
- (3) וכן, תותר עליית חדר המדרגות לקומת הגג, במידה ויידרש ע"י רשות מוסמכת.
- (4) כמפורט בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

ע"פ 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.

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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11