

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1078849

החיד"א 21- תוספות בניה, קומות והעברת הפקעה מהפסגה 20, 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 :
19/02/2023

לאשר את התוכנית
28/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/09/2022

להפקיד את התכנית
28/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית

מדובר ב- 2 בניינים :

1. על חלקה 92 בגוש 30166 רח' הפסגה 20, בשכונת בית וגן, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 520585 אשר אושרה בשנת 2021, וייעוד החלקה הוא מבנים ומוסדות ציבור. בבניין קיימות היום 6 קומות מעל מפלס הכניסה. במסגרת אישור התכנית נדרשו להפקיע 100 מ"ר עבור הרווחה, אשר בעקבות קשיים תכנוניים וקנייניים מבקשים להעביר הפקעה זו לחלקה 268 ברח' החיד"א 21.
2. על חלקה 268 בגוש 30166 רח' החיד"א 21, בשכונת בית וגן, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 562371 אשר אושרה בשנת 2020, וייעוד החלקה הוא מבנים ומוסדות ציבור. בבניין קיימות היום 4 קומות מעל מפלס הכניסה. התוכנית מציעה: תוספות בניה, תוספת מעלית ו - 2.5 קומות חדשות, ומימוש ההפקעה העירונית מרח' הפסגה.

20.

רקע תכנוני לתכנית

1. בחלקה 268 לא נמצאו היתרי בניה.
2. היתרי בניה בחלקה 92 : לבניין היתר בניה מס' 1967/0613.00 משנת 1971 שאשר בניין חדש. לבניין היתר בניה מס' 2011/0788.00 משנת 2014 שאשר תוספת קומה ושינויים לבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית החיד"א 21- תוספות בניה, קומות והעברת הפקעה מהפסגה 20, ירושלים

מספר התכנית 101-1078849

1.2 שטח התכנית 2.352 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	217430
קואורדינאטה Y	630670

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הפסגה 20 ורחוב החיד"א 21, שכונת בית וגן, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	החיד"א	21	
ירושלים	הפסגה	20	

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק	92, 268	

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



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
101-0520585	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0520585 ממשיכות לחול.	9729	7397		05/07/2021
101-0562371	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0562371 ממשיכות לחול.	9242	1594		24/11/2020
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב 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



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 שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הפסגה 20	08: 57 21/06/2022	אוריה שוחט	20/06/2022	2		מחייב חלקית	בינוי
לא	החיד"א 21	11: 36 30/10/2022	אוריה שוחט	30/10/2022	2		מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 56 21/06/2022	יורם אלישיב	06/03/2022	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			נשמת אהרן ויעקב	ירושלים	החיד"א	21	02-6421002		

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
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוחט	101729		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc .co.il
מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas hiv1.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

תוספות בניה, מעלית ו - 2.5 קומות ברח' החיד"א 21 והעברת הפקעה עירונית מרח' הפסגה 20 לרח' החיד"א 21, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי כמפורט להלן:

* תוספות בניה ותוספת מעלית ברח' החיד"א.

* תוספת 2.5 קומות חדשות ברח' החיד"א.

* העברת הפקעה מרח' הפסגה לרחוב החיד"א

2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת השימושים בשטח לחינוך.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.

2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	3, 1
דרך מאושרת	4, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
להריסה	דרך מאושרת	4
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	49.02	2.82
מבנים ומוסדות ציבור	1,689.64	97.18
סה"כ	1,738.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	49.02	2.82
מבנים ומוסדות ציבור	1,689.64	97.18
סה"כ	1,738.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מבנה דת, ישיבה, בית מדרש, כיתות לימוד, פנימייה, מרפאות ושרותי קהילה ורווחה. 2. רווחה וקהילה, מועדונית, מועדון קשישים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p>שמירה על עצים בוגרים א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה בתא שטח מס' 3: א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תיאום 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תיאום עם מחלקת התכנון בנוגע לקביעת השימוש הספציפי להפרשה המבונה בהתאם למה שנקבע בהוראות התכנית. ה. אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין בדבר ייעוד השטח הציבורי ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה במפלס הכניסה של הבניין, כפי שפורט בנספח הבינוי, לצרכי ציבור.</p>
ה	<p>הוראות בינוי בתא שטח מס' 1: - תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של הבינוי המסומן להריסה. 1. השטח שהיה מיועד להפקעה לשימוש רווחה, ישונה לשטח לתעסוקה (בהתאם לשימוש הקיים והמאושר בקומה) ויצטרף לשימושי המרפאות. 2. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של הבינוי המסומן להריסה ואינו מוסדר במסגרת התוכנית והסדרת הרחובות למעבר חופשי ובטוח של הולכי רגל בשטחי הרחובות הפסגה וויסבורג</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	הגובלים בתא שטח זה.
ו	<p>הוראות בינוי בתא שטח מס' 3: - מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס רחוב החיד"א והוא יוגדר כמפלס 0.00. - גובה הגדר לכיוון רח' החיד"א לא יהיה גבוה מ-1.2 מ' ממפלס ה-0.00 של המבנה.</p>
ז	<p>הפקעות לצרכי ציבור - מיקום השטח המיועד לצרכי ציבור עבור צרכי קהילה / רווחה הינם בהתאם למסומן בנספח הבינוי, יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של שטחים אלה במסגרת היתר הבניה. - ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.</p>
ח	<p>איכות הסביבה יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות							שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 20.32		262.88	1147.09	774	הפסגה 20	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2) 7	(1) 20.32		119.43	896.89	774	הפסגה 20	1	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(6) 7	27.96		(5)	(4) 100	915	החיד"א 21	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(6) 7	27.96	74	61.5	4700	915	החיד"א 21	3	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	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

הערה ברמת הטבלה:

- 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.
- מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה - מרפאה.
- מבנים ומוסדות ציבור (החיד"א) - רווחה.
- יותר ניווד של שטחי שירות לעיקרי וכן להיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני ודלת יציאה לגג עד לגובה 23.32 מ"ר.
- (2) + קומת עליה לגג העליון.
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

(4) +חצר צמודה בשטח של 20 מ"ר.

(5) בהתאם לתקנים בשלב התכנון הסופי.

(6) + קומת עליה לגג וכן, באגף המערבי קיימת קומת פנימיה נוספת במפלס 12.54.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.

6.2 הנחיות מיוחדות

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

6.3 ניהול מי נגר

ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש 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).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

