

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/05/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/03/2023

תכנית מס' 101-0727420

תוספת בניה ותוספת קומות בבניין ברח' גבעת משה 18, ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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  
תוספת בניה ותוספת קומות בבניין ברח' גבעת משה 18, ירושלים.  
התכנית המוגשת מבקשת תוספות בניה בקומות הקיימות, תוספת שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים וכן תוספת חניון תת קרקעי.
2. רקע תכנוני לתכנית  
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 4057 שאושרה בתאריך 11.11.1991.  
יעוד המגרש - שטח למוסד.  
בחלקה אושר היתר בניה מס' 92/46 שהתקבל בתאריך 20.09.1992.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).  
בחלקה קיים בניין בן חמש קומות מעל קומת עמודים ומרתף.  
בבניין קיימות עבירות בניה. חלקן מיועדות להכשרה וחלקן להריסה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגיש התכנית הוא מיופה כח בעלים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה ותוספת קומות בבניין ברח' גבעת משה 18, ירושלים.

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0727420

מספר התכנית

1.338 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

220375 קואורדינאטה X

633925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכי עזרת תורה, 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 | שד גבעת משה | 18       |       |

שכונה עזרת תורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30080    | מוסדר   | חלק           | 280                 |                   |

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 13



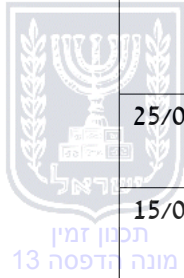
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 25/07/1991 |     | 3227                          | 3905                     | תכנית זו מחליפה את<br>הוראות התכנית 4057.   | החלפה   | 4057                 |
| 15/01/2004 |     | 1588                          | 5264                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית 5166.<br>הוראות תכנית 5166 תחולנה<br>על תכנית זו.                  | כפיפות  | 5166                 |
| 30/01/2000 |     | 2432                          | 4847                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית מק/ 5022/<br>א. הוראות תכנית מק/<br>5022/ א תחולנה על תכנית<br>זו. | כפיפות  | מק/ 5022 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                  |                                |                   | דוד בלצקי  |             |                   |          | מחייב       | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                 |                   | דוד בלצקי  |             | 1                 | 1: 250   | מחייב       | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | מחייב לעניין קווי בניין והריסה | 15: 43 19/02/2023 | דוד בלצקי  | 13/02/2023  | 1                 | 1: 200   | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח   |
| לא                  |                                | 13: 23 20/02/2023 | משה אלבוחר | 20/02/2023  | 1                 | 1: 250   | מנחה        | תנועה          |
| לא                  |                                | 09: 45 21/12/2021 | אהוד קראוס | 13/10/2021  | 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                 |
|-------------|-------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------|---------|----------|-----|------------|-----|-----------------------|
| נאמן הקדש   | מייצג בא כח | מייצג בא כח, מנחם מנדל זאב וולרשטיין |            | הקדש ע"ש זלאטניק הרב אליהו ז"ל | ירושלים | ישא ברכה | 14  | 02-5021806 |     | rozenberg20@gmail.com |
| נאמן הקדש   | מייצג בא כח | מייצג בא כח, יוסף רוזנברג            |            | הקדש ע"ש זלאטניק הרב אליהו ז"ל | ירושלים | ישא ברכה | 14  | 02-5021806 |     | rozenberg20@gmail.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                   |
|-------------|-------------|------------|------------|----------|---------|----------------|-----|-------------|------------|-------------------------|
| אדריכל      | עורך ראשי   | דוד בלצקי  | 45834      | בלצקי    | ירושלים | גנרל קניג פייר | 33  | 072-2121107 | 02-6447268 | beletsky@012.net.il     |
| מהנדס       | יועץ תחבורה | משה אלבוחר | 114972     |          | ירושלים | האומן          | 24  | 02-6795581  | 02-6795571 | office-eng@alboche.r.il |
| מודד        | מודד        | אהוד קראוס | 1363       |          | ירושלים | הרטום          | 14  | 02-5400430  | 02-5400433 | Rachel@kraus-eng.co.il  |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 בניה ותוספת קומות בבניין ברח' גבעת משה 18, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים המותרים.
2. קביעת הוראות בניה:
  - א. תוספות בניה בקומות הקיימות.
  - ב. תוספת קומות חדשות מעל הבניין הקיים.
  - ג. הפיכת קומת עמודים ומרתף לשטח עיקרי.
  - ד. תוספת קומה חדשה מתחת לבניין הקיים לצורך אולם ו 5 קומות חניה תת קרקעיות.
3. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מרביים.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת הוראות בגין הריסה.
7. קביעת הוראות בגין חניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 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 |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| זיקת הנאה             | מבנים ומוסדות ציבור | 1              |
| להריסה                | מבנים ומוסדות ציבור | 1              |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מבנים ומוסדות ציבור | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |       |        |
|-----------|-------|--------|
| יעוד      | מ"ר   | אחוזים |
| שטח למוסד | 1,338 | 100    |
| סה"כ      | 1,338 | 100    |

| מצב מוצע            |           |              |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,340.01  | 100          |
| סה"כ                | 1,340.01  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| <b>4.1</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>   |
|--------------|--|
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | תלמוד תורה,<br>אולם שמחות  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בינוי</b>  |
|              | 1. תותר תוספת בניה, תוספת קומות ותוספת חניון תת קרקעי בבניין ברח' גבעת משה 18, ירושלים.<br>2. תקרת המחסנים והמערכות הטכניות, תהיינה מתחת למפלס המדרכה, כך שתתאפשר הסדרת המדרכה ברצף עם שטח המגרש עד קו הבניין.   |
| <b>ב</b>     | <b>חניה</b>  |
|              | 1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.  |
| <b>ג</b>     | <b>הריסות ופינויים</b>   |
|              | חריגות הבניה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/  |
| <b>ד</b>     | <b>סטיה ניכרת</b>  |
|              | 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).<br>2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.<br>3. הריסה כפי המסומן בתשריט הינה מחייבת וכל סטיה מכך תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002). |
| <b>ה</b>     | <b>עיצוב אדריכלי</b>   |
|              | הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.   |
| <b>ו</b>     | <b>פסולת בניין</b>   |
|              | מיקום גריסת פסולת הבניה תתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.  |
| <b>ז</b>     | <b>קווי בנין</b>   |
|              | קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.<br>קו בניין תת קרקעי יהיה כמסומן בתשריט בשני קווים נקודה בצבע אדום.<br>קו בניין למעלית רכב יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת.  |
| <b>ח</b>     | <b>קולטי שמש על הגג</b>  |
|              | בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.   |
| <b>ט</b>     | <b>עתיקות</b>  |

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור  |
|-----|--|
|     | 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.   |
| י   | <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>  |
| יא  | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 15% 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>  |
| יב  | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של כל המסומן להריסה.</p> |
| יג  | <p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים לכל אורך הרחובות, בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>  |
| יד  | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. זיקת הנאה להולכי רגל יהיה על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. רישום זיקת הנאה כחוק, יהיה תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התכנית.</p>  |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכנית<br>(% מתא<br>שטח)<br>(שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)       |                         |                   |                    | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |                           |                           |       |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------|-------|------|---------------------------|---------------------------|-------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני |  |                                  | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת |                    |         |       |      | מעל הכניסה<br>הקובעת      | גודל מגרש<br>מוחלט        |       |
|                  |            |       |                |            |  |                                  |                          |                         |                   | שרות               |                    |         |       |      |                           |                           | עיקרי |
| (3)              | (3)        | (3)   | (3)            | 6 (2)      | 7  | 23 (1)                           | 63.87                    | 9535                    | 2773              | 836                | 152                | 5774    | 1338  | 1    | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
יותר קיזוז עובי קיר חיצוני.

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

- (1) מעל מפלס זה תותר בניית מעקה תקני, פיר מעלית וחדר מדרגות הכולל יציאה לגג.
- (2) לעת מתן היתר בניה, תותר תוספת קומת חניה מעבר לתב"ע.
- (3) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

## 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

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13