

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1071851

תוספת קומות למוסד בית בלומנטל, רח' יחזקאל פינת הושע, 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 :
16/07/2023

לאשר את התוכנית
02/08/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
25/12/2022

להפקיד את התכנית
10/05/2023

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 והרקע להגשתה

מדובר בבניין על חלקה 106 בגוש 30083 רח' יחזקאל 16-14 פינת רח' הושע, בשכונת גאולה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 2404 אשר אושרה בשנת 1978, וייעוד החלקה הוא מקום למוסד. בבניין קיימות היום 2 קומות מעל קומת מסחר לכיוון רח' יחזקאל, ו-3 קומות וקומה רביעית חלקית לכיוון רח' הושע. במבנה קיים מוסד, בית כנסת ודירות מגורים עבור אנשי הצוות. התוכנית מציעה הרחבות הקומות הקיימות, השלמת קומה חלקית ותוספת 3 קומות חדשות עבור הרחבת המוסד.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתר בניה מס' 62/452 משנת 1963 שאשר תוספת בית כנסת עבור המוסד. בשנים לאחר מכן יצאו היתרי בניה עבור תוספות קטנות ושינויים פנימיים. בשנת 1984 יצא היתר בניה מס' 71/1434 שאשר תוספת קומה שלישית לכיוון רח' יחזקאל.

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

תוספת קומות למוסד בית בלומנטל, רח' יחזקאל פינת הושע, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1071851

מספר התכנית

2.472 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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
	קואורדינאטה X	220845
	קואורדינאטה Y	633004

1.5.2 תיאור מקום רח' הושע פינת יחזקאל בשכונת גאולה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	הושע	ירושלים
	16	יחזקאל	ירושלים
	14	יחזקאל	ירושלים

שכונה גאולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30083	לא מוסדר	חלק	106	

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



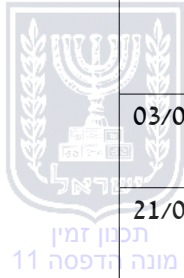
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/08/1979		2362	2459	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2404.	החלפה	2404
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



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		11: 30 26/03/2023	אוריה שוהט	26/03/2023		1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 08 29/03/2022	ראובן אלסטר	29/03/2022		1: 250	מנחה	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
עמותה	פרטי	ציון בלומנטל בית היתומים (1)			ירושלים	הושע		052-7122120		yosi@blumental.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הושע - יחזקאל.

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	101729		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-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

הרחבות ותוספת קומות למסחר ומבני מוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מיוחד למסחר ומבני מוסדות ציבור.
- 2.2.2 קביעת הוראות בגין שימור חזיתות הבניין.
- 2.2.3 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- 2.2.4 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.7 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
מגבלות בניה ופיתוח	2
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגבלות בניה ופיתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	3
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגבלות בניה ופיתוח	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מיוחד	1,742.4	70.46
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	74.87	3.03
מגבלות בניה ופיתוח	655.72	26.52
סה"כ	2,472.99	100

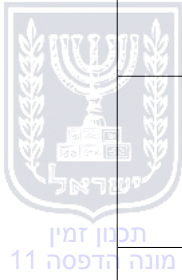
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	74.87	3.03
מגבלות בניה ופיתוח	655.72	26.52
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,742.4	70.46
סה"כ	2,472.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מסחר, בית כנסת, בית ספר וחללי לימוד, פנימייה, חדרי אוכל ואולמות, ספרייה, משרדים, מגורים.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970
ב	חניה
	התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.
ג	שימור
	<p>1. חזית דרומית לרחוב הושע וחזית מערבית לרחוב יחזקאל יקבעו כ"חזיתות לשימור"</p> <p>2. תוספת הבניה תעשה מתוך מגמה לשמור על אופי וסגנונו של הבניין. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הבניין הראשי לעניין סוג האבן, גוון, עיבוד, סידור האבנים, פרטי כיחול.</p> <p>3. ייקבעו הוראות בגין פירוק תוספות בניה מאוחרות בצמידות לחזיתות המיועדות לשימור ושמירה על שטח חצר קדמית לרבות פירוק מבנה שומר, אשפתון, הרחבות בנייה וכן הסדרת מפגעים מערכות מעבים וכיצ"ב.</p> <p>4. תוספות הבניה המאוחרות אשר אינן תואמות אופי הבניין יפורקו וישוחררו מחדש.</p> <p>5. חזית מערבית ראשית-תשוחרר כניסה ראשית מחזית מערבית (החלק הדרומי) לרבות שילוט.</p> <p>6. פרטי האדריכלות של מרפסות מוצעות יבוצעו בהתאם לאופי הבניין ההיסטורי.</p> <p>7. יש לפתח את החצר הפנימית לרבות ריצוף ונטיעות חדשות.</p> <p>8. קירוי החנויות יתוכנן בהתאמה לאופי האדריכלי של הבניין הקיים (חזית לשימור) מבחינת עיצוב וחומר בניה.</p> <p>9. כחלק מהסדרת קירוי החנויות יתואם הפיתוח עם המדרכות.</p> <p>10. שילוט ע"ג חזיתות לשימור בפרט שילוט מסחרי לאורך רחוב יחזקאל טוען אישור מחלקת שימור.</p> <p>11. לא תותר התקנת מערכות טכניות/תשתיות ע"ג חזיתות לשימור.</p>
ד	הריסות ופינויים
	תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של כל אשר סומן להריסה.
ה	סטיה ניכרת
	מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002
ו	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. אין להציע בניה זיזית, תוספות הבניה יוצעו בעמודה אחת עד קומת הקרקע

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	יש לתכנן את החלונות בחזית הדרומית כך שימשיכו את מקצב החלונות ההיסטורי ואופי הבינוי המוסדי.
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>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. 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 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. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של כל אשר סומן הריסה. תנאי להיתר בניה יהיה רישום המקלט אשר נקנה על ידי עיריית ירושלים בהתאם להסכם מיום 20.1.80 על שם עיריית ירושלים.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>-תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים. -תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת נכסים. -תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם תכנית אב לתחבורה.</p>
י	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מגיש התכנית ומגיש הבקשה חהיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.</p>
יא	<p>זרכים</p> <p>לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה.</p>
4.2	מגבלות בניה ופיתוח
4.2.1	שימושים
	מסחר, בית כנסת, בית ספר וחללי לימוד, פנימייה, חדרי אוכל ואולמות, ספרייה, משרדים, מגורים.



4.2	מגבלות בניה ופיתוח
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל ההוראות שבסעיף 4.1.
ב	הוראות פיתוח נטיעת עצים או צמחים אחרים עמוקי שורש (בעומק העולה על 70 ס"מ) תותר רק בכפוף לקבלת אישור בכתב של הגורם המוסמך.
ג	תנאים למתן היתרי בניה מתן היתר לחפירה, להקמת מבנים קבועים או מבנים ארעיים ותוספות בניה למבנים קיימים, אשר כולל חפירה בשטח "מגבלות בניה ופיתוח" מותנה בקבלת אישור בכתב של הגורם המוסמך.
4.3	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
30	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2) 7	26.6	2	7810	180	30	(1) 800	6800	2398.12	בנין A	1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	2398.12	בנין A	2	מגבלות בניה ופיתוח	מגבלות בניה ופיתוח
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	2398.12	בנין B	1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר 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

הוראות טבלה 5:

- בחישוב השטחים בהיתר הבנייה יבוא במניין השטחים המותר לבנייה. 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במידה וידרשו עפ"י התקן מרחבים מוגנים, הם יתוכננו ויחושבו מעבר לשטחים המותרים.
- (2) +קומת יציאה לגג העליון.
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) כמפורט בטבלה זאת בשורת הייעוד של מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- (5) בהתאם למאושר.

6. הוראות נוספות

6.1 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.

6.2 חיזוק מבנים, תמא / 38

- היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
- לא יותר חיזוק חיצוני על גבי חזיתות המיועדות לשימור.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה יבנו בהתאם לצרכים הנדרשים.	פרטי הבניה יתואמו מול מחלקת השימור.

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית הינו כ-15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11