

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/07/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

23/08/2023

תכנית מס' 101-1143262

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

הגדלת בית הכנסת "חלקת יהושע - ביאלה", רח' יעקובזון 5, ירושלים

תכנון זמין

מונה הדפסה 10

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 10



תכנון זמין

מונה הדפסה 10

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 חלקות 184 ו-187 בגוש 30079 רח' יעקובזון 5, בשכונת רוממה, ירושלים. התביעה התקפה הינה תכנית 3813 ב' אשר אושרה בשנת 1996, ייעודי החלקות הינן שטח לבניין ציבורי ושצ"פ. המבנה מיועד עבור בית כנסת ומאושרות בו 2 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת הקרקע. התכנית מציעה תוספת קומה תת קרקעית ושתי קומות על קרקע, הרחבות וכן שטחים למבנה ציבור.

רקע תכנוני לתכנית לבניין היתר בניה מס' 2000/0845.00 משנת 2009 שאשר בניית בית כנסת.

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת בית הכנסת "חלקת יהושע - ביאלה", רח' יעקובזון 5, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1143262	מספר התכנית	
2.818 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	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

220110 קואורדינאטה X

633550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' יעקובזון 5, שכונת רוממה, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	יעקובזון	ירושלים

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30079	מוסדר	חלק	184	187

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

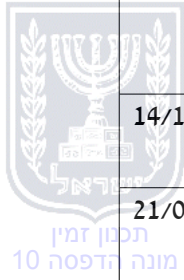
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
14/11/1996		462	4456	תכנית זו מחליפה את תכנית 3813/ב בתחומה.	החלפה	3813 / ב
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
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			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 59 17/08/2023	יצחק קטורזה	17/08/2023	1		מנחה	בינוי ופיתוח
לא		08: 35 16/08/2023	ראובן אלסטר	16/08/2023		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
עמותה	אחר	(1)		מוסדות ביאלה "חלקת יהושע"	ירושלים	יעקבזון	5	073-7419330		office@ekarc.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יעקובזון 5.

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	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	(1)	3	073-7419330		office@ekarc.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת: אהליאב 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 והרחבות לבית מדרש 'ביאלה' ברחוב יעקובזון 5, שכונת רוממה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבות הבינוי בקומות קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת קומות, 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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	2,444.8	86.74
שצ"פ	373.91	13.27
סה"כ	2,818.71	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,818.6	100
סה"כ	2,818.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית כנסת, כולל, בתי מדרש, מקווה, אולמות וגני ילדים.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה 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.
ב	בינוי ו/או פיתוח - גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס' 5. - לא תותר הבלטת האלמנטים מקווי הבניין המפורטים.
ג	הוראות בינוי בת שטח מס' 1 לא יותר בינוי עבור שטחים ציבוריים בטווח של מרחק 6 מ' מרדיוס חדר השנאים כמופיע בנספח הבינוי.
ד	חניה התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.
ה	הריסות ופינויים בחזית המערבית של הבינוי הקיים, קיימת גדר הפולשת לתחום השצ"פ, בינוי החורג לשטח השצ"פ הינו מיועד להריסה. ובהתאם לזאת, יש לשקם את השטח באזור זה שנפגע מעבודות הבנייה בחזית.
ו	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ז	תנאים למתן תעודת גמר תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בחזית הקדמית, בתיאום עם אגף שפ"ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 4	22	620	3720	800	7100	2452	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור	
									(3)	450	2452	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) +קומת עליה לגג העליון.

(2) כמפורט בתשריט.

(3) יותר להציע מרחב מוגן בהתאם לתקן מתוך סך השטחים העיקריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****חיזוק מבנים, תמא / 38**

1. 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.
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעוד החדש של המבנה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בניה	הבניה שמעל הקרקע תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ- 15 שנה מיום אישורה.

