

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1178151

הריסת 2 בניינים ובניית מבנה חדש ברח' יונה 22-20, 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 :  
30/07/2023

לאשר את התוכנית  
13/08/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
23/04/2023

להפקיד את התכנית  
29/05/2023

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

1. תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה.  
בתאריך 26/7/2017 אושרה במקום תכנית שמספרה 101-0384461 להקמת ברחוב יונה 22 מבנה חדש בן 4 קומות על קרקעיות ו-3 קומות תת קרקעיות ובנוסף ברחוב יונה 20 תוספת של 2 קומות על בניין בן 3 קומות קיימות.  
עם הגידול באוכלוסית הקהילה נדרשים שטחים נוספים לשימוש הקהילה המתפתחת אשר גרים בסמיכות למבנה המוצע ומשתמשים בשימושים המוצעים בתכנית זו.  
התוכנית המוגשת מבקשת ליצור תכנון מיטבי ב-2 החלקות וזאת ע"י:  
1. להשאיר את ייעוד הקרקע ל"מבני ציבור ומוסדות דתי" לשתי החלקות.  
2. ליצור מבנה אחד עם השימושים של מקווה, אולם קידושין לקהילה בשבתות, תלמוד תורה, בית כנסת ועזרת נשים.  
3. הגבת הבניין לגובה של 6 קומות.  
4. מעמדו של מגיש התוכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגיש התוכנית הינה עמותת מוסדות "כולל אברכים ויואל משה" אשר בבעלות 2 החלקות עליהן מוגשת התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הריסת 2 בניינים ובניית מבנה חדש ברח' יונה 20-22,  
ירושלים

מספר התכנית 101-1178151

1.2 שטח התכנית 1.053 דונם

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

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

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

220710 קואורדינאטה X

633050 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

יונה יונה 20-22 בפינת הרחובות יונה והושע

**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	יונה	22	
ירושלים	יונה	20	

כרם אברהם

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	לא מוסדר	חלק	42, 137	

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

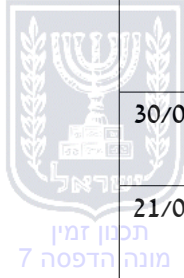
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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
30/07/2017		8117	7557	תכנית זו משנה את תכנית 101-0384461	שינוי	101-0384461
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			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 06 22/05/2023	ישראל חיימן	22/05/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		13: 19 08/01/2023	ראובן אלסטר	08/09/2022	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	כולל אברכים ויואל משה (1)		כולל אברכים ויואל משה	ירושלים	רבנו גרשום	30	02-8080019		gf13036@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה: ישראל מרדכי פלברבאום ת.ז. 059824722 נייד: 053-3161070

מורשה חתימה: יששכר יעקב ת.ז. 033225871 נייד: 053-3136565, כתובת: כניסב א.

**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	ישראל חיימן	84983		ירושלים	חיל האויר (1)	54	02-6221935		hay.arc@gma il.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	66	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
	מתכנן	יחזקאל חי		חי חזי אדריכלות ותכנון ערים	ירושלים	שמיר משה	31	02-6221935		hay.arc@gma il.com

(1) כתובת: דירה 8.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

הקמת מבנה חדש בן 6 קומות לתלמוד תורה, בית כנסת, עזרת נשים מקווה, אולם קידושין, ספריה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי להקמת מבנה חדש בן 6 קומות על קרקעות ו-3 קומות תת קרקעיות לתלמוד תורה, בית כנסת, עזרת נשים, מקווה, אולם קידושין, ספריה.
2. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
3. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-4-5 קומות מעל מפלס הכניסה ל-6 מעל מפלס הכניסה ו-3 קומות תת קרקעיות.
4. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה החדשה כאמור.
5. קביעת הוראות בגין פינויים והריסות.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין עצים לנטיעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1,053	100
סה"כ	1,053	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1,049.01	100
סה"כ	1,049.01	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	<b>שימושים</b> תלמוד תורה, בית כנסת, עזרת נשים, מקווה, אולם קידושין לקהילה, ספריה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תותר הקמת מבנה חדש בן 6 קומות על קרקעיות ו-3 קומות תת קרקעיות לתלמוד תורה, בית תכנון זמין מונה הדפסה 7 כנסת, עזרת נשים, מקווה, אולם קידושין, ספריה. 2. בקומות התת קרקעיות יותרו שימושי אולמות ומקווה בלבד ולא יותרו שימושי כיתות לימוד בקומות התת קרקעיות וככול שיאשרו יש לקבוע כי יעמדו בתקנות. 3. גג המבנה ישמש למשחק ופנאי. 4. תותר הריסת חלקי קיר לשימור. 5. מגיש הבקשה יציג שלט בכניסה למבנה ובו הסבר ופירוט על סיפור בית הספר הראשון לבנים בשכונת כרם אברהם.
ב	<b>חניה</b> התכנית פטורה מחניה לאור הקרבה לציר רק"ל מאושר.
ג	<b>הריסות ופינויים</b> המבנים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו למתן היתר הבניה.
ד	<b>סטיה ניכרת</b> 1. מספר הקומות המצויינים בטבלה מספר 5 ובנספח מספר 1 הינם מחייבים, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קוי הבניין המצויינים בתשריט הינם מחייבים. וכל סטייה מהם תחשב כסטייה נכרת(בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002). 3. גובה הבניין המצויין בטבלה מספר 5 ובנספח מספר 1 הינם מחייבים, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. יחידות המתקנים הטכניים יהיו על גג הבניין ויסתרו כך שלא יראו מהרחוב.
ו	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.
ז	<b>פיתוח סביבתי</b>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	<p>תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם אגף שפ"ע לעניין הפיתוח הסביבתי והדרכים הגובלות.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b>                      קוי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לקו בניין עילי, ונקודה ושני קוים בצבע אדום לקו בנין תת קרקעי.</p>
ט	<p><b>תשתיות</b>                      המתקנים והתשתיות למבנה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על הגג.</p>
י	<p><b>עתיקות</b>                      1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.                      2. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן וע"פ תנאי רשות העתיקות.                      3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                      4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
יא	<p><b>איחוד וחלוקה</b>                      1. גוש 30081 נמצא בהליכי הסדר על ידי מרכז מיפוי ישראל.                      2. איחוד החלקות נעשה על ידי מרכז מיפוי ישראל.                      3. ככל שאיחוד החלקות ורישום התצ"ר לא ייעשה ע"י מרכז מיפוי ישראל, איחוד החלקות ורישות התצ"ר ייעשה על פי המפורט בתכנית 101-0384461. איחוד החלקות ורישום התצ"ר יהיה כתנאי למתן טופס 4.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b>                      בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפניית מי נגר לתוכו, כפי שנקבע בהוראות תמ"א 4/ב/34, מתוך שטח המגרש הנותר ללא בינוי, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלולם לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>
יג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                      1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.                      2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות,</p>



## מבנים ומוסדות ציבור לדת

4.1

- פרטים לביצוע פרגולות להצללה למוסד באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה.
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 קוי 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 וכיוב' 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.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח התכנית.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנית ואישורה בכיבוי אש.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם: שפי"ע אחזקה, גננות, מאור ובטיחות.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף שפי"ע בדבר נטיעת עצים בוגרים על פי דרישתם.
8. תנאי למתן היתר בניה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר:
- א. מיקום אספקת האויר הצח לקומות התת קרקעיות יהיה מגג המבנה או באמצעות חלונות אנגליים שלא פונים לכוון הכביש. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
- ב. חימום באמצעות חשמל בלבד - מקור האנרגיה לשימושים השונים יהיה חשמל בלבד.
- ג. מיגון אקוסטי - חלונות המוסד ומבני הציבור יהיו בעלי אמצעים למניעת רעש. פרטי אקוסטיקה של הפתחים יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית מדרום וממזרח, וכן פרוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח קרקע כולל שיפועים, ריצוף וכו'.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה שימוש השטח המסומן בנספח הבינוי בתור "גג מרוצף למשחק" לשימוש תלמידי המוסד. בשטח זה יתאפשר ריצוף, פרגולות. 20% משטח זה יבטיח צל.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצבת פתרון לפינוי אשפה בתאום עם אגף התברואה.
12. לא ינתן היתר בניה/ פיתוח בתחום התכנית ללא אישור מורשה נגישות מתו"ס + שרות.
13. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חוו"ד מחברת החשמל.
14. ככל שיתוכנן מטבח מבשל בתכנית יש לתאם ולקבל אישור ממח' איכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.
15. תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות מח' איכות הסביבה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(5)	(5)	(4)	(4)	3	6	(3) 28.05	76.5	7146.7 (2)	(1) 122.4	2641.4	350	4032.9	1049	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת		

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.

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

- (1) שטחי הבניה המצויינים אינם כוללים שטחי בניה באם יידרשו על פי התקן.
- (2) לא כולל עובי קירות חיצוניים..
- (3) גובה חדר יציאה לגג.
- (4) כמסומן בתשריט..
- (5) כמסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח עם זיקת הנאה עם מפלסי הפיתוח ברצף עם מדרכות סמוכות ללא מדרגות או גדרות חוצצים.
2	טופס איכלוס	פיתוח בפועל של תכנית הפיתוח.
3	בניה	תותר בניה של קומות בשלמותן.

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7