

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1132505

תוספת קומות ברחוב חגי 22-26, בשכונת גאולה 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 :

18/02/2024

לאשר את התוכנית

21/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005252018/310>

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה:

מדובר בשני בניינים, האחד על חלקה 8 בגוש 30081 ברח' חגי 22 והשני על חלקות 9,10,11 ברח' חגי 24-26 בשכונת גאולה, ירושלים. (גוש זה נמצא בהליך תיקון הסדר, מס' הגוש החדש 30827) התב"ע התקפה הינה תכנית 3989 אשר אושרה בשנת 1991, וייעוד החלקה הוא מוסד.

חלקה 8 בגוש 30081 ברח' חגי 22:

בבנין קיימות 4 קומות מעל מפלס הכניסה.

התכנית מציעה תוספת 2 קומות והכשרת קומת מרתף בגובה 2.2 מ' לשימוש לחדרי אחסון וציוד.

הבנין משמש את "ישיבת כנסת ישראל חברון" שנבנה והורחב עם השנים מאז הגיעה הישיבה מחברון לירושלים בשנת 1929 - פרעות תרפ"ט.

רקע תכנוני לתכנית:

- לבניין היתר בניה מס' 1991/0630.00 משנת 1991 שאישר תוספות בניה למבנה.

- להיתר זה הוצא היתר שינויים מס' 1991/0630.02 בשנת 1995 שאישר תוספות למבנה.

- לבניין היתר בניה מס' 2014/0408.00 משנת 2015 שאישר תוספת קומה ושטחים למבנה.

- להיתר זה הוצא היתר שינויים מס' 2014/0408.01 שאישר שינויים פנימיים במבנה.

חלקה 9-11 בגוש 30081 ברח' חגי 24-26:

בבנין קיימות 4 קומות וקומת גג רעפים מעל מפלס הכניסה + קומת מרתף.

התוכנית מציעה תוספת שטחים, תוספת שתי קומות והשמשת קומת גג הרעפים.

הבנין משמש את "ישיבת כנסת ישראל חברון" שנבנה והורחב עם השנים מאז הגיעה הישיבה מחברון לירושלים בשנת 1929 - פרעות תרפ"ט.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתר בניה מס' 1991/0630.00 משנת 1991 שאישר תוספות בניה למבנה.

להיתר זה הוצא היתר שינויים מס' 1991/0630.02 בשנת 1995 ואישר תוספות למבנה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ברחוב חגי 22-26, בשכונת גאולה ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1132505

שטח התכנית 1.2  
1.659 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 220739  
 קואורדינאטה Y 632958

### 1.5.2 תיאור מקום

המבנה ממוקם ברחוב חגי פינת רחוב הרב שמחה זיסל ברוידא.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	חגי	26	
ירושלים	חגי	24	
ירושלים	חגי	22	

גאולה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30827	לא מוסדר	חלק	11, 17-19	

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 בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
13/06/1991		2703	3887	תכנית זו מחליפה את תכנית 3989	החלפה	3989
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/ 5166/



**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	הערה: לעניין הוספת פתחים (לרבות חלונות) הגדלת חלונות שבקומות הקרקע שבחזיתות דרומית וערבית, בהתאם למצוין בסעיף 4.1.2 (ה') של הוראות התכנית.	08: 04 29/05/2023	יצחק קטורזה	21/05/2023	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 18 21/05/2023	יצחק קטורזה	21/05/2023	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		21: 12 21/05/2023	יורם אלישיב	21/05/2023	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
	אחר	עמותה ישיבת חברון גאולה - כנסת ישראל		ישיבת חברון גאולה-כנסת ישראל ירושלים	ירושלים	חגי	22	02-5375562		RACHELI. P@ekarc.co .il

**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	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc .co.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas hive1.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 קומות ברח' חגי 26-24-22 שכונת גאולה, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: ממוסד למבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספת שטחים ותוספת קומות.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



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

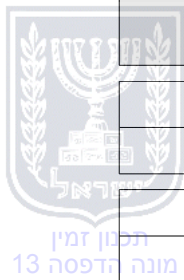
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מוסד	1,659	100
סה"כ	1,659	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,652.15	100
סה"כ	1,652.15	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<b>שימושים</b> ישיבות, פנימיות, בתי כנסת, מרפאות שכונתיות ואולמות קידושים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס' 5 2. יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות. 3. יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבניין. 4. בקומת הקרקע, בחזית הדרומית ובחזית המערבית של המבנים המוצעים בתת חלקה 2 של התכנית, לא יותרו הוספת פתחים לרבות חלונות ו/או הגדלת החלונות מהגודל המופיע והמוצג בנספח בינוי ופיתוח מספר 2.
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ג	<b>חניה</b> התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה וכן מבטלת חניות מאושרות.
ד	<b>סטייה ניכרת</b> א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. מס' הקומות כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. השימוש במקרקעין בתחום התכנית יהיה מוגבל לשימושים המותרים המפורטים בתכנית זו בלבד, הגבלה האמורה בסעיף זה, הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. ה. בקומת הקרקע שבחזית הדרומית ובחזית המערבית של המבנים המוצעים בתא שטח 3 של התכנית, לא יותרו הוספת פתחים לרבות חלונות, ולא יותרו הגדלת החלונות מהגודל המוצג בנספח בינוי ופיתוח מספר 2, הוראה זו הינה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
ה	<b>ניהול מי נגר</b> 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).
ו	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת השימור בעיריית ירושלים, לרבות חזיתות וגג רעפים.
ז	<b>תנאי להקמה</b>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של הבינוי ללא היתר.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
75	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2) 6	22.86	(1) 18	221	(1) 295	1166	446.24	חגי 22	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
195	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(4) 6	27.39	(1) 45	855	(1) 420	5720	1205.9	חגי 24-26	2	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

### הוראות טבלה 5:

- 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.
- תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות וכן להיפך.

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

- (1) תותר חריגה עבור שטחי מיגון בהתאם לתקן.
- (2) + גג רעפים.
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) + גג רעפים + קומת גלריה בין הקומות.

**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 קומות	תוספת הקומות תבוצע עבור כל מבנה בנפרד.
2	תוספת מדרגות / מעליות	ללא תלות בשאר תוספות הבניה.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-15 שנה מיום אישורה.

