

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1089721

הכשרת בניה קיימת - בתי כנסת ומסחר - זאב חקלאי 4

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/09/2023

להפקיד את התכנית

16/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005225366/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית היא הכשרת מצב קיים בחלקה :
מתחת לקומת העמודים המהווה כניסה למבנה מגורים קיימים שני בתי כנסת ומספר חנויות.
לשם כך התוכנית מוסיפה שימושים לחלקה- מבני ציבור ומסחר, וכן שטחים כ-473 מ"ר המהווים כ-10% משטח החלקה.
התוכנית מסדירה שימושים ציבוריים קיימים שהם שני בתי כנסת וחזית מסחרית ולכן הועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התוכנית ביחד עם אגף מבני דת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הכשרת בניה קיימת - בתי כנסת ומסחר - זאב חקלאי 4		

מספר התכנית	101-1089721
-------------	-------------

שטח התכנית	4.960 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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 217543
קואורדינאטה Y 631106

1.5.2 תיאור מקום

אחד ממבני השיכון הנמצאים מעל שערי צדק הידועים בכינויים 'שיכון חיסכון'.

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	חקלאי זאב	4	

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30164	מוסדר	חלק	218	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2215	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>2215</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2215 ממשיכות לחול.	2654	2317		28/08/1980
<u>2215 / א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2215 / א ממשיכות לחול.	3265	654		31/10/1985
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים (62)	687	1586		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה זיידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	15/08/2023	משה זיידמן	09: 17 15/08/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/01/2023	משה זיידמן	10: 59 22/01/2023		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, אגף מבני דת		עיריית ירושלים, אגף תכנון העיר	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599		hnitzhak@jerusalem.muni.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		עיריית ירושלים, אגף תכנון העיר	ירושלים			02-6297679		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' כיכר ספרא 1.

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	משה זיידמן	39943	מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		mzaidman1@012.net.il
	מודד	עומרי האני	1180		ירושלים	שועפאט		02-6276585		aalawzi@yahoo.co

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הכשרת בניה קיימת של שני בתי כנסת ושטחי מסחר בקומה 1 - רחוב זאב חקלאי 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מסחר ומוסדות ציבור.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה 1 - , לשם תוספת שני בתי כנסת ושטחי מסחר הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה , כאמור.

2.2.4 קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית ל-5433 מ"ר

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.8 קביעת הוראות לעניין הריסה.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	218	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	218	להריסה
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	218	קו בנין מתוכנית קודמת

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	4,958.48	100
סה"כ	4,958.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4,958.48	100
סה"כ	4,958.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. בתי כנסת ושטחי מסחר בקומה 1- (מפלס -3.54)
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. יותר בינוי בקומה 1- מפלס -3.54 לשם תוספת שני בתי כנסת ושטחי מסחר. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח. ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ב	חניה המענה לחניה עבור תוספת החנויות למסחר יקבע בהתאם לתקן התקף וייבוצע באמצעות קרן חניה כתנאי לקבלת היתר בניה.
ג	הריסות ופינויים תנאי לתחילת העבודות יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית, בתחום בניית מבקש היתר הבניה.
ד	סטיה ניכרת 1. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין החדשים המוצעים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן
ו	תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדויר, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר. 4. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום השימושים המסחריים ואופן מניעת מטרדים עם מחלקת איכות הסביבה	
חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413	ז
שמירה על עצים בוגרים עצים לשימור : 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל. 3. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם פקיד היערות לעניין העצים בתחום התוכנית.	ח
ניהול מי נגר ייוותרו 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).	ט

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			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	0	305	0		4960	218	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 1	(2) 5	16	0	0	(4)	4925 (4)	4960	218	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
				(2) 1	(2) 5	(1)	0	(2) 168	0	0	4960	218	מסחר	מגורים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה הקומה מתחת לכניסה הקובעת עד 3.60 מ' ברוטו.

(2) בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

(4) שטחי המגורים ומספר יחידות הדיוור כמאושר ללא כל שינוי.

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

6.2 הנחיות מיוחדות

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

15 שנה