

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1256635

ישיבה ובית המדרש "פאר ישראל", מלכי ישראל 49, 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 :
09/06/2024
לאשר את התוכנית
20/06/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
26/11/2023
להפקיד את התכנית
26/03/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005330662/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה:

התכנית מוגשת על מבנה ישיבת גור "שפת אמת" ברח' מלכי ישראל 49, פינת רלב"ח בשכונת זכרון משה, ירושלים. המבנה ממוקם על חלקות 173,174,175 ו-131 בגוש 30068, ישנו תצ"ר בהליכי רישום המציע איחוד החלקות לחלקה אחת רשומה, בהתאם לתכנית מס' 3873 א'.

בבניין קיימות היום 3 קומות עליות וקומת מרתף. התב"ע התקפה הינה תכנית 3873 א' כאשר ייעוד החלקה הינו: שטח למוסד.

מטרת התכנית הינה תוספת קומות והרחבת הקומות הקיימות עבור הגדלת בתי המדרש הקיימים ושטחי, תוספת בית כנסת, ישיבות, מקומות תפילה וכדומה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל: הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה, הבניה המסומנת באדום הינה מוצעת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



ישיבה ובית המדרש "פאר ישראל", מלכי ישראל 49, ירושלים.

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1256635

שטח התכנית 1.2 1.802 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 250450
 קואורדינאטה Y 632925

1.5.2 תיאור מקום

מלכי ישראל 49, פינת רלב"ח, שכונת זכרון משה, 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
	49	מלכי ישראל	ירושלים

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30068	לא מוסדר	חלק	131, 173-175	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון 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
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מק/ 5022/ א</u>
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	<u>מתאר/ 62</u>
28/07/1994		4513	4235	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3873/ א בתחומה.	החלפה	<u>א/ 3873</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב/ 5166</u>



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 קטרוזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטרוזה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 56 18/02/2024	יצחק קטרוזה	18/02/2024	1		רקע	בינוי ופיתוח
לא		09: 30 18/02/2024	יהושע גולדרינג	18/02/2024			רקע	תנועה
לא		08: 59 07/01/2024	ראובן אלסטר	07/01/2024	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
עמותה	פרטי			המרכז העולמי של חסידי גור	ירושלים	מלכי ישראל	49	073-7419330		

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 קטרוזה	112002		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
תנועה	יועץ תחבורה	יהושע גולדרינג		י.ג יעוץ הנדסי	ירושלים	הלל	14	077-9103157		office@ygyg.co.il



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

קביעת הוראות עבור הרחבות ותוספת קומות, למבנה ישיבת גור - "שפת אמת".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות ותוספת קומות.

2.2.2 שינויי במערך ייעודי הקרקע מייעוד של שטח למוסד לייעוד של מבנים ומוסדות ציבור.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות/עצים להריסה.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.



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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	2
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	2
		בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	2	להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	1	להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
שטח למוסד	1,802	100	
סה"כ	1,802	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מוצעת	92.18	5.12	
מבנים ומוסדות ציבור	1,707.12	94.88	
סה"כ	1,799.3	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים בית מדרש, בית כנסת, בית תפילה, אולמות, ישיבה, פנימיה, חדרי וכיתות לימוד וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 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 הבנין, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב	חניה התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.
ג	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד	מתקנים זמניים בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, יתאפשר התקנת לוחות סולאריים על גג המבנה.
ה	תנאים בהליך הרישוי 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.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	בינוי א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הינם מיועדים לדרך מוצעת. ב. תותר בנית מרפסות מעל דרך מוצעת, עד לעומק של 1.2 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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						גודל מגרש מוחלט
									שרות	שרות					
910	(3)	(3)	(3)	(3)	1	11 (2)	46.5	370	1600 (1)	13300	1802	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.

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 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 מעיקרי לשירות וכן להיפך.
- תותר הסבת שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע וכן להיפך.
- תותר בניית שטחים נוספים עבור חדרי חשמל וטרנספורמציה, חדרי משאבות ומאגרים, ומערכות טכניות נוספות בתת הקרקע.
- ניתן יהיה לבנות שטחים אלו גם מחוץ לקוי הבניין, בגבולות המגרש ובקומות תת קרקעיות נוספות ככל שיידרשו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו שטחי מיגון נוספים בהתאם לתקן.
- (2) +קומת גג.
- (3) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10