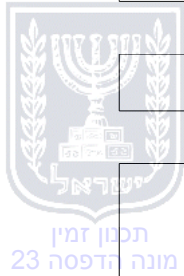


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1166933

הרחבת בית כנסת קיים ותוספת קומות ברח' יוסף חכמי 46, 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:

29/10/2023

להפקיד את התכנית

04/09/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005272888/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש עם מבני ציבור, ברחוב יוסף חכמי 46, בית וגן, ירושלים.

בגוש מס' 30341 חלקה 291 ישנם 2 מבנים שטח המגרש הינו 1144 מ"ר
התוכנית חלה על תא שטח מס' 1 בלבד שטח תא שטח מס' 1 הינו 658.38 מ"ר

התוכנית מציעה הרחבת בית הכנסת הקיים :
הרחבת בינוי בקומות הקיימות
תוספת 2 קומות על הגג

ותוספת קומה תת קרקעית עבור אולם קידושים ומקווה.

הבניין נבנה ע"פ היתר 98/785

התב"ע החלה במקום הינה 2673

בתא שטח מס' 2 ימשיכו הוראות שבתוכנית 2673 לחול.

מגישת התכנית הינה עמותת בית הלוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הרחבת בית כנסת קיים ותוספת קומות ברח' יוסף חכמי
46, ירושלים

מספר התכנית 101-1166933

1.2 שטח התכנית 1.144 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

217872 קואורדינאטה X

630477 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בית הכנסת "בית הלוי" יוסף חכמי 46, 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
	46	חכמי יוסף	ירושלים

שכונה בית וגן, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק		291

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
06/08/1989		3818	3686	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לתא שטח מס' 1 וכל יתר הוראות תכנית 2673 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>2673</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>62</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 מולדבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק מולדבסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 19 14/08/2024	יצחק מולדבסקי	14/08/2024	1		רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	10: 07 14/12/2022	אהוד קראוס	14/12/2022	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	עופר לוי (1)		מוסדות בית לוי	ירושלים	חכמי יוסף	48	02-6540904		sovev ltd@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עופר הלוי יושב ראש עמותה מוסדות בית לוי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר לוי		מוסדות בית לוי	ירושלים	חכמי יוסף	48	02-6540904		sovev ltd@gmail.com

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 מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס	47	077-3448990		talilevi@neto.net.il
	אדריכל	טלי מזל לוי	44585		ירושלים	(1)		077-3448990		talilevi@neto.net.il
	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	

(1) כתובת: לוח צארלס 8.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הרחבת בית כנסת קיים ותוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

סקביעת בינוי לתוספות בנייה במפלסים $-2.95, +0.00, +2.95, +5.80, +11.90$.

סקביעת בינוי לתוספת קומות מעל הבניין הקיים במפלסים $+5.80, +11.90$.

סקביעת בינוי להכשרת קומת מרתף במפלס -5.96 ,

2.2.3 קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות בגין הריסות.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	658.38	100
סה"כ	658.38	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	658.38	100
סה"כ	658.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנה ציבור, בית כנסת, מקווה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: תותרנה הכשרה ותוספות בנייה בקומה מפלס -5.96, במפלס -2.95, ובמפלס +0.00, ובמפלס +2.80, ובמפלס +5.90, ובמפלס +11.97 בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p> <p>ג. המתקנים הטכניים, ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הגשת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. חלקי הפרגולה החורגים מתחום המגרש, יפורקו ויהרסו כתנאי להתחלת עבודות בשטח.</p> <p>2. תאי השירותים הקיימים בנפרד מהבינוי הראשי יהרסו כתנאי לתחילת עבודות בשטח.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבינוי המירבי יהיה כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
ה	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העץ המסומן בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועד לעקירה ויעקר על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העץ כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>במקום העץ שיעקר יינטע מגיש הבקשה להיתר עץ, בתיאום ובפיקוח אגרונום ואגף שפ"ע כתנאי</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	לאיכלוס.
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין.</p> <p>(2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>(3) תאום תשתיות : 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.</p> <p>(4) תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום עם משרד הבריאות לעניין המטבח והמקווה המוצעים בתחום התכנית.</p> <p>(5) תנאי להגשת הבקשה להיתר יהיה תיאום הכניסות והמעברים בתחום התכנית עם מחלקת נגישות.</p> <p>(6) תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום עם מחלקת נכסים.</p> <p>(7) תנאי בהליך הרישוי יהיה קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו בדבר הריסת הבינוי הפולש לתחום ייעוד הדרך ברחוב חכמי.</p> <p>(8) תנאי בהליך הרישוי יהיה הסדרת חניית נכה בתחום המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	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								
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						עיקרי	שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	(1) 18.66	258	1702.09	55.06	661.53	0	985.5	658.4	יוסף חכמי 46	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

טבלה זו מגדירה רק עבור תא שטח מס' 1

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום המבנה.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.

השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבות הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב.	
2	תוספת הקומות תיבנה בהינף אחד לכל קומה.	

7.2 מימוש התכנית

20 שנה

