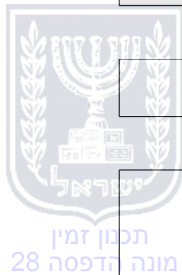


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0520585

תוספת קומה ושינוי יעוד ושימושים במבנה ברחוב הפסגה 20



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
24/06/2018

להפקיד את התכנית
14/03/2019

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

הבניין נמצא בגוש 30166 חלקה 92 ומשמש כפנימייה, בית מדרש ותפילה על שם עמותת "נשמת אהרון ויעקב"

על חלקה זו חלה תב"ע 12316
היתר קיים לבניין זה מספר 107266

המבנה הקיים בחלקו אינו תואם את היתר הבניה והתב"ע החלים בחלקה.
במקום בית הכנסת במפלס 11.92 ועד מפלס 17.34 בפועל קיימים 2 מפלסים 11.92 ו 14.71 ששימוש פנימייה.
מפלס הגג לאחר הבנייה הינו 17.52 במקום 17.32 המאושר בתב"ע.
במפלס 17.52 קיים מבנה מבניה קלה אשר מבוקש להריסה בבקשה הנוכחית, ובמקומו אנו מבקשים קומה בבניה תיקנית.

התכנית מציעה: תוספת קומה על מבנה קיים במקום מבנה קל שמיועד להריסה.
כמו"כ פיצול הקומה במפלס 11.92 + לשני מפלסים וע"י כך להגדיל את שטח המבנה.
התכנית מבקשת ג"כ לשנות את יעוד הקרקע מ"מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" ל"מבנים ומוסדות ציבור"
ולהוסיף שימוש של מרפאות ופנימייה.
לצורך שימוש מעורב של תעסוקה וצרכי דת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה ושינוי יעוד ושימושים במבנה ברחוב הפסגה

20

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0520585

מספר התכנית

0.784 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 217373

קואורדינאטה Y 630656

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הפסגה 20 שכונת בית וגן ירושלים.

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	הפסגה	20	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק	92	

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/07/2010	3802	6105	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12316 ממשיכות לחול.	החלפה	12316
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות מתאר 62	החלפה	62
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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה וחניה	13: 34 05/03/2019	משה אלבוחר	12/10/2017	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	מחייב לענין בנוי בנין ומספר קומות.	20: 58 07/10/2018	אילן אפרת	19/10/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא		21: 58 25/03/2017	אילן אפרת	23/03/2017	1	1: 250	מחייב	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		5801621 39	נשמת אהרון ויעקב	ירושלים	החיד"א	21	02-6421002	02-6419694	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נובירט אהרון			ירושלים	החיד"א	21	02-6421002	02-6419694	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176	פרטי	ירושלים	יהודה	14	02-6734030		akramyagmo or@yahoo.co m
תנועה	יועץ	משה אלבוחר			ירושלים	האומן	24	02-6795581		
	מודד	יורם אלישיב	196		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

התוכנית מציעה תוספת קומה על מבנה קיים ופיצול קומה במפלס +11.92 לשני המפלסים שינוי יעוד שימושים בחלקה והתאמה למבנה הקיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1. שינוי יעוד הקרקע מ"מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" ל"מבנים ומוסדות ציבור".
2. שינוי בשימושים למבנה דת, ישיבה, בית המדרש, כיתות לימוד, פנימייה ומרפאות.
3. פיצול מיפלס 11.92 לשני מפלסים 11.92 ו 14.71.
4. הגבהת מפלס 17.34 לגובה של 17.52 בהתאם לקיים.
5. תוספת קומה במפלס 17.52.
6. הגבהת גובה הגג ל 20.32 +.
7. התכנית מציעה שימוש מעורב במבנה, כך שניתן יהיה להקים מרפאות במפלסים 0.00 עד 11.92 והמפלסים האחרים ימשיכו לשמש בשימושם האחרים.
8. שימוש מעורב של תעסוקה, פנימייה וצרכי דת.
9. קביעת שטחי בניה המירביים בתחום התכנית 2429.29.
10. קביעת הוראות בגין הריסה.
11. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
12. קביעת קווי בנין חדשים.
13. קביעת הוראות למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	2

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	784	100
סה"כ	784	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9.25	1.18
מבנים ומוסדות ציבור	774.76	98.82
סה"כ	784.01	100

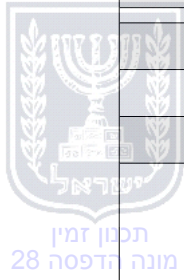
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנה דת, ישיבה, בית מדרש, כיתות לימוד, פנימיה ומרפאות
4.1.2	הוראות
א	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יוצג פתרון עבור מתקן אשפה, בתיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית .</p> <p>ב. מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה ופתחי מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות בלבד.</p> <p>ג. גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה ולפי הנחיות מחלקת התברואה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>השימוש במבנה יהיה מעורב והחלוקה תהה בהתאם לשימושים במבנה.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין</p>
ד	<p>חניה</p> <p>פתרון החנייה יהיה בהתאם ובכפוף לפתרון החנייה המופיע בנספח התנועה וחנייה.</p>
ה	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי יהא קומת מרתף ו 7 קומות מעליה וכל שינוי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	2002.
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. יותר מעקה גג של עד 1.5 מטר וכי לא יותר בינוי גבוה מהנדרש לצורך זה.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין הם על פי המסומן בקו נקודה בתשריט.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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. ד. תיאום ואישור פיקוד העורף בדבר פתרונות מיגון בתחום המגרש. ה. קביעת תנאים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ו. תנאי לקבלת היתר בניה יהא קבלת אישור המחלקה לתברואה בנוגע לפתרון למתקן האשפה. ז. תנאי לקבלת היתר יהיה תיאום עם מחלקת נגישות שפע כבאות.</p>
יב	<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>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל העצים הבוגרים, כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, מסומנים בתשריט. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזעי העצים. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות במועצה המקומית.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>(1) בשטח התכנית יישמר תחום שלא יפחת מ-20% משטחו של תחום התכנית אשר יהא פנוי להחדרת מי נגר. (2) השטח הפנוי להחדרת מי הנגר אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר למי נגר.</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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 כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 1	7	(1) 20.32	36.06			262.88	1147.09	784	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(3)	(3)	(3)	(3)	(4) 1	7	(1) 20.32	36.06			119.43	896.89	784		תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור			
(3)	(3)	(3)	(3)	(4) 1	7	(1) 20.32	36.06	309.44		382.31	2043.98	784		<סך הכל>	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני ודלת יציאה לגג עד לגובה 23.32 מ"ר..
- (2) קומת מרתף חלקית
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) קומת מרתף חלקית.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע תקבע להינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28