

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0401000

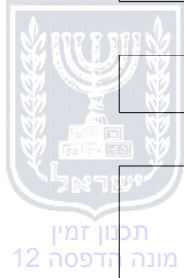
הרחבת בית כנסת פסגת זאב

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 :

18/11/2018

להפקיד את התכנית

07/05/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בית הכנסת בנוי מ 2 קומות+קומת גלריה
קומה תחתונה משמשת לציבור אשכנזי
וקומת כניסה+גלריה לעזרת נשים משמשת לציבור הספרדי
מבוקשת סגירת מרפסת סוכה ובניה מעליה.
וכן תוספת חלקית של קומה נוספת עבור אולם קידושים.
המקום נבנה כצורך לאוכלסיה המתגוררת במקום, ע"פ תב"ע במ/4561
במגרש לבניני צבור. מכח היתר הבניה מס' 05/419.0
בשנים האחרונות נבנה בגג אולם קדושים מפנלית ללא היתר, עם עבירת בניה מס' 15/3752.
תוכנית זו מוגשת ע"י העמותה המשתמשת במבנה "עמותת בית הכנסת הפסגה"



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הרחבת בית כנסת פסגת זאב

שם התכנית

101-0401000

מספר התכנית

0.594 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	224375
	קואורדינאטה Y	636375

1.5.2 תיאור מקום

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	שוחט מניה	2	

פסגת זאב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	מוסדר	חלק	446	

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
4561	3001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



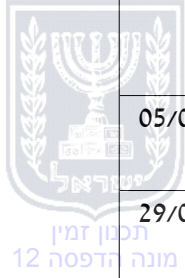
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/06/1985	2199	3342	תוכנית זו מחליפה את תכנית 3144	החלפה	3144
29/07/1993	3574	4128	תוכנית זו מחליפה את תכנית 3603 / ב	החלפה	3603 / ב
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
23/03/1995	2606	4292	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/4561.	החלפה	במ/ 4561



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		20: 23 20/08/2018	איילה שוקרון		1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לענין קוי בנין מירביים, מס' קומות, ושטח בניה מירבי.	11: 03 17/12/2018	איילה שוקרון	17/12/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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			עמותת בית הכנסת הפסגה	ירושלים	ברדנוב ירמיהו	4	02-5854720		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמותת בית הכנסת הפסגה	ירושלים	ברדנוב ירמיהו	4	02-5854720		

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		ירושלים	יהודה	14	02-6734030		ayala2011@n eto.net.il
	הנדסאי	איילה שוקרון	38405/ה	איילה שוקרון אדריכלות ועיצוב	ירושלים	ברכת אברהם	16	02-5869377		Ayala2011@n eto.net.il
	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	המ"ג	30	02-5373831		



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות/במפלסים -5.00, +0.00, +3.05 לשם תוספת שטח עזר לבית הכנסת בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
קביעת תוספת קומה חלקית בהתאם לנספח הבינוי.
הגדלת שטחי הבניה.
קביעת הוראות הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

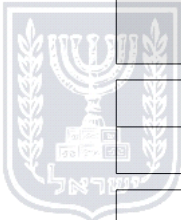
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	10	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	10
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות צבור	594.12	100
סה"כ	594.12	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	594.12	100
סה"כ	594.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	תפילה ואולם קדושים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס -5.00), בקומה א' (מפלס +0.00), ובקומה ב' (מפלס +3.05) לתוספת ספריה לבית הכנסת "כרם שלמה" ומטבחון לביהכ"נ "יעוד יוסף חי, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותרנה תוספות בנייה במפלס +6.11 ע"ג חלק מגג המבנה לשם תוספת אולם קידושים. בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה ב' בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנית התוספת.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין הבינוי לבין גבול המגרש יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>3. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	ז
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספת הבניה לבנין הקיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	ח



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	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	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	(2) 9.95	(1) 22.2	75	445	50	126.27		288.8	594	1	10	מבנים ומוסדות ציבור לדת	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) קומה : קומת כניסה.
- (2) קומה : קומה 3.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

7 שנים

