

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/ 12649

שם התכנית: שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות - מכון מורשת אשכנז

מחוז **ירושלים**
 מרחב תכנון **מקומי** ירושלים
 סוג תוכנית **תוכנית מתאר מקומית**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 12649
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישימת מס' 0019 ביום 22.12.08
 קובי כהן
 סגן יו"ר הועדה

קובי כחלון
 מ"מ וסגן ראש העיר
 יו"ר הוועדה המקומית
 לתכנון ובניה

דברי הסבר לתוכנית

מהות התוכנית:
ביטול הגבלת קו בנין מערבי שנקבעה בתכנית מס' 2167 ב' בחלקה, לשם הרחבת אגף ממערב למבנה הקיים של 2 כיתות גני-ילדים. תוספת בניה תבצע ממערב לבניה שאושרה בהיתר מס' 57768 (שנת 2007) עד לקו בנין אפס.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בני ה מאושרות.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/ 12649

מספר התוכנית

0.958 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

19 ינואר 2009

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62א(א) סעיף קטן 4, 62 א (ג)

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב
מזרח - Y
636/320קואורדינטה דרום
צפון - X
218/625

ירושלים, שכונה: רמות

1.5.2 תאור מקום

רחוב: הרב משה נחום ולנשטיין

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית רשות מקומית ירושליםהתייחסות לתחום
הרשות חלק מתחום הרשות1.5.4 כתובות שבהן חלה
התכנית ישוב ירושליםשכונה
רחוב
מספר בית
הרב משה נחום ולנשטיין
רמות
ירושלים
-

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30728	מוסדר	חלק מהגוש	5	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא פא11161	

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
לא פא11161	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא פא11161

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2167 ב'	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מסי 2167 ב' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 2167 ב' ממשיכות לחול.	י.פ. 3233	שנה עברית: תשמ"ה שנה לועזית: 1/8/85

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך על-יפה המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יאיר גוטמן אדריכלים בע"מ בשיתוף אדרי' אלה אהרון	19/01/09	-	21	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	יאיר גוטמן אדריכלים בע"מ בשיתוף אדרי' אלה אהרון	19/01/09	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט

כל מסמכי התוכנית מתווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלומים 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 החוראות המגבילות יותר.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

גוש/חלקה	דוא"ר	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
30728/5	office@kayj.org	6161059-03	0504149045	5700783-03	עניי מר ישעיהו שניל, הרב ולנטיין 65/23, ירושלים	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית מכון מורשת אשכנז ע"ר. 580198091					

1.8.1.1 יזם נמטל

דוא"ר	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם נמטל
									לא רלוונטי	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ר	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
	6296714-02		6297857-02	כתובת כיכר ספר"ג, ירושלים	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית עיריית ירושלים					בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמוא, יועץ תנועה וכד'

דוא"ר	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	
mevishon.net.il	5632403-02		5635770-02	רח' הלייף 3, י-ם	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 6-63289-510	07685			אדריכל	אדריכל
Meimad@meimad-sud.co.il	6522596-02		6522294-02	רח' כנפי נשרים 68, י-ם	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית מ.פ. – פטנוגרמטורני, מרדיות נחלסיה בע"מ ח.פ. 513297978	502		ראובן אלסטר	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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**

שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח בהתאם לסעיף 62 א (א-4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי בקווי בניין מאושרים.

2.2.2 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.3 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.4 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.2.5 קביעת הוראות בגין עץ להעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המתוע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
					שטח התכנית 0.958 דונם
	-	-	0	ע"פ המאושר בתוכנית מס' 2167 ב'	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - זכויות והוראות בניה - גובר האמור בטבלה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עץ לתעמקה	מבנה לתעמקה	תאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור
1	1	001	
גדר לחריטה			
1			

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ע"פ השימושים המפורטים בתוכנית 2167 ב'.
4.1.2	הוראות
	<p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מספר 2167 ב' לגבי שטחים לבנייני ציבור.</p> <p>ב. תותר בניה גם בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום, בנוסף לתחום קוי הבניין המאושרים בתכנית מס' 2167 ב'.</p> <p>ג. תותר העתקת מתקני ילדים המסומנים בתשריט כמתקנים להעתקה והעתקת העץ המסומן בתשריט להעתקה בכפוף למפורט בסעיף 6.9. להלן.</p> <p>ד. ראה סעיף 6 להלן.</p>

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אמצעות יחיד לזונה נטו	מספר יחידים	תפסית (%) משטח תא חשטה	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל חלקה (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מזרחית לבנייה	מערבית לבנייה						מזרחית לבנייה	מזרחית לבנייה	מזרחית לבנייה	מזרחית לבנייה	מזרחית לבנייה				מזרחית לבנייה
אחורי	ציד- ציד- שמאל	ציד- ציד- ימני	קדמי	מזרחית לבנייה	מערבית לבנייה	מזרחית לבנייה	מערבית לבנייה	מזרחית לבנייה	מערבית לבנייה	מזרחית לבנייה	מערבית לבנייה	מזרחית לבנייה	מערבית לבנייה	מזרחית לבנייה	מערבית לבנייה	מבנים ומסדרות ציבור
כמסומן בתשריט	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	ע"פ המאגשר בתוכנית מס' 2167 ב'					958	001		

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 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.

6.3 חניה:

א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום החניה הצבורית שבסמוך לחלקה, (ע"פ תכנית מסי 2167 ב').
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
 ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניה לרבות מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

6.4 עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר לשלב בחזיתות אלמנטים מחמרי בניה ברי-קיימא אחרים (כגון פלדה ובטון חשוף).

6.5 גריסת פסולת בנייה ופינויה

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.

6.6 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

6.7 חפירה

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.8 גדרות להריסה

הגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט, מיועדות להריסה ותהרסנה במסגרת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

6.9 עץ להעתקה

העץ המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

6.10 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.11 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.12 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.13 רשות העתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התש"יח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.14 הצבת מתקני גז:

לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.

6.15 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
 ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. 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 סולאריים), 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 התכנית.

ד. חיזוק מבנים – תמ"א 38:

תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה

ה. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור התכנון ע"י האגף למבני ציבור ואגף החינוך הרלוונטי.

ו. ראה סעיפים 6.3 (חניה), 6.8 (הריסה), 6.9 (עצים להעתקה), 6.11 (חשמל) לעיל.

6.16 הערה:

כל הוראות תכנית מס' 2167 ב', שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/12649 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22-02-2009	מכון מורשת אשכנז (ע"ר) רח' סער 3 בני ברק ת.ד. 5687-5687 05-5700783	מכון מורשת אשכנז ע.ר. 580198091			מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית ירושלים		הממונה על נכסי העיריה	בעלי עניין בקרקע
22-02-2009	גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 510-63289-6 ת.ד. 9432	גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 510-63289-6			עורך התכנית

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלכד)

קובי סגן
הממונה על נכסי העירייה

23.2.09
תאריך

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ (שם), מס' ח.פ. 6-63289-510, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 12649 ששמה בית כנסת / מכון מורשת אשכנז בירושלים. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ותכנון ערים, מספר רשיון 07685.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. ראובן אלסטר – מודד מוסמך - מדידה.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יאיר גוטמן

אדריכלים והתכננים

ת.ד. 63289-510

חתימת המצהיר

22-02-2009

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 12649

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19/11/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלכסנדר ראובן
מודד מסמך
רשיון 502
חתימה

502
מספר רשיון

אלכסנדר ראובן
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 29/1/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלכסנדר ראובן
מודד מסמך
רשיון 502
חתימה

502
מספר רשיון

אלכסנדר ראובן
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.