

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12316

הגדלת ישיבת 'פני שמואל' בפינת הרחובות הפיסגה-ויסברג

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 12316 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 10 ביום 10.10.10 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	
י.פ.	י.פ.

דברי הסבר לתכנית

התכנית התקפה הינה לבית-כנסת; בפועל נבנתה פנימיית ישיבת נתיב-מאיר הסמוכה.

התכנית מציעה בניית קומה עליונה לבית מדרש עבור אולם תפילה, הכשרת חלל לחדרי שיעורים והתאמת הבנין לתקנים העכשויים ונגישות לנכים ומדרגות חירום, התאמת החדרים וכו'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת ישיבת 'פני שמואל' בפינת רחובות הפסגה-
ויסברג
12316

784 מ"ר

מילוי תנאים למתן תוקף

1

1/10

תכנית מתאר מקומית

ללא איחוד וחלוקה

כן

לא

ועדה מחוזית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

שלב

מספר מהדורה

תאריך עיזכון

סוג התכנית

סוג איחוד
וחלוקה

האם מכילה
הוראות של

תכנית מפורטת
האם כוללת

הוראות לענין
תכנון תלת-

מימדי?
מוסד התכנון

המוסמך להפקיד
את התכנית

אופי התכנית

1.1	שם התכנית
	מספר התכנית
1.2	שטח התכנית
1.3	מהדורות

1.4	סיווג התכנית
-----	--------------

1.5 מקום התכנית

ירושלים 217-375 630-650	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה Y קואורדינטה X	נתונים כלליים	1.5.1
בית וגן רח' הפסגה 20 פינת רח' ויסברג עיריית ירושלים	רשות מקומית	תאור מקום רשויות מקומיות בתכנית	1.5.2 1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
ירושלים בית וגן הפסגה 20	ישוב שכונה רחוב מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30166	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי-שטח בתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא-שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מספר תכנית	מספר מגרש/תא-שטח
ל"ר	ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מס' תכניות מאושרות	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 – תכנית מתאר לירושלים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שבתכנית 62 ממשיכות לחול	687	16/7/1959 כ"א תמוז התשי"ט
1155	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שבתכנית 1155 ממשיכות לחול	1180	13/5/1965 י"א אייר התשכ"ה
994א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שבתכנית 994א ממשיכות לחול	1502	31/1/1969 י"א שבט התשכ"ט
1409	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שבתכנית 1409 ממשיכות לחול	1487	21/11/1968 ל' חשון התשכ"ט
1042	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שבתכנית 1042 ממשיכות לחול	2566	29/9/1979 כ"ח אלול התשל"ט

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר מסמך גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מגול אסטרקטנד – גוטל אדריכלים	10/07	1		1:100	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	מגול אסטרקטנד – גוטל אדריכלים	10/07		9		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מגול אסטרקטנד – גוטל אדריכלים	10/07	1		1:250	מחייב	תשריט

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	נשמת אהרן ייעקב (עמותה)	80162139		רשות מקומית	רח' החידא 21 ים	6421002		6419694	

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	הרב אהרן גויבירט	56056146		רשות מקומית	רח' החידא 21 ים	6421002		6419694	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	נשמת אהרן ייעקב (עמותה)	80162139		רשות מקומית	רח' החידא 21 ים	6421002		6419694	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	מינל אסטרקטנד	303875017	77817	גוטל ושות' אדריכלות ובינוי	בית וגן 111, ים	02.6430045	054.6210155	6422370	guttel@zahav.net.il
מודד	יעקב סומך	373619	322		תי"ד 1395	02-5816642	02-5816642		

28/02/2010

עמוד 5 מתוך 12

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	ל"ר
הגדרת מונח	ל"ר

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

הוספת חדרי לימוד ותפילה ע"י הוספת קומה וצירוף שטחים לבנין ישיבה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל בנין קיים עבור אולם בית מדרש.
2. קביעת בינוי לתוספת חדרי שיעורים בקומת קרקע.
3. קביעת בינוי לסגירת מרפסות מקורות לצורך הרחבת הקומות הקיימות.
4. קביעת היקף שטחי הבניה ל-1442 מ"ר, מהם 1282 מ"ר שטח עיקרי ו-159 מ"ר שטחי שירות.
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם: 0.784

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב נאשר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט			
מצב מאושר עפ"י היתר בניה		1282	632.07	649.93	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור			
	10	10	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		11	דרך

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד : מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.1.1 שימושים : ישיבה (בית מדרש, כיתות לימוד ופנימיה)

4.1.2 הוראות

- א. **קולטי שמש על הגג:** (1) בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי בתכנון הגג או המעקה. (2) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- ב. **עיצוב אדריכלי:** הבניה תבוצע באבן מאותו סוג, גוון ועיבוד כשל הבנין הקיים.
- ג. **סטיה ניכרת:** כל שינוי בקוי בנין ותוספת גובה בתחום התכנית יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ד. **היטל השבחה:** הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ה. **תנאים למתן היתר בניה:**
- (1) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 - (2) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.
 - (3) תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת המלצות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים למניעת רעש מבית המדרש לבתי השכנים.
 - (4) תנאי למתן היתר בניה הוא פתרון נאות לגישה נוחה ולשימוש במבנה עבור נכים.
 - (5) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
 - (6) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: **עבודות התשתיות**) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
 - (7) תנאי למתן היתר בניה הוא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
 - (8) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לענין סוג העצים הבוגרים לנטיעה ומיקום סופי לנטיעתם.
- ו. **חניה:** החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
- ז. **שלבי ביצוע:** הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תאושר בניה בשלבים.
- ח. **מבנה להריסה:** המבנה המסומן בצהוב בתשריט מיועד להריסה וייהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר.
- ט. **חילחול מי נגר:** ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המיגרש, השטחים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים)

4.2 יעוד : דרך מאושרת

4.2.1 שימושים : דרך ציבורית

4.2.2 הוראות:

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מס' תא שטח	יעד	גודל מורש' / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	הכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות***		קווי בנין (מטר)**		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות					צדדי	ימני	קדמי	שמאלי	
10		771.6	1283	159	-	-	1442	187%	29.5%	**17.50	5	--			
11		12.40													

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

** גובה שלא הגג

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתכנון הבניה והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

6. הוראות נוספות:

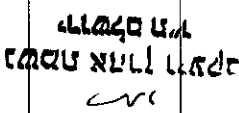
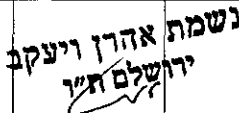
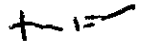
6.1 הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 עפ"י ההוראות בתוקף.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע: ל"ר

7.2 מימוש התכנית: זמן משוער למימוש תכנית זו: 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			58162139	נשמת אהרן ויעקב (עמותה)	מגיש התכנית בעלי עניין בקרקע
		נשמת אהרן ויעקב ירושלים ת"י	56056146	אהרן נויבירט	יזם בפועל
		גוטל ושח' אדריכלות ובינוי	303875017	מיגל אסתרקינד	עורך התכנית