

10176

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12119

שם תוכנית: הרחבות בנייה בית כנסת ברח' יוחנן בן זכאי 27, שכונת גונן ו' ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מבוקשת תוספת להרחבת בית הכנסת הקיים, בחזית הצפון מערבית של המבנה.
הבנייה כבר קיימת בפועל והתכנית באה להכשיר את עבירות הבנייה הנ"ל.
מגיש התכנית הינו "אגודת בית הכנסת משכן שילה" ע"י מר שמואל ניסים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות בנייה בית כנסת ברח' יוחנן בן זכאי 27,
שכונת גונן י'.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

12119

מספר התוכנית

0.612 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

22.02.2012

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל.ר

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 629,550
קואורדינטה Y 219,875

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה גונן ו' רח' יוחנן בן זכאי 27

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה גונן ו'
רחוב יוחנן בן זכאי
מספר בית 27

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30133	• מוסדר	• חלק מהגוש	36	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט. שנה לועזית: 16.7.59
1450	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1450 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1450 ממשיכות לחול.	י.פ. 1603	שנה עברית: יג' אדר א' התש"ל. שנה לועזית: 19.2.70

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גדעון יגור שמולליק יהושע	פברואר 2012	לא רלבנטי	14	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גדעון יגור שמולליק יהושע	פברואר 2012	1	לא רלבנטי	לא רלבנטי	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	גדעון יגור שמולליק יהושע	פברואר 2012	1	לא רלבנטי	לא רלבנטי	1:100	מנחה למעט נתונים מחייבים שהם: גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בנין מירביים.	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשי"טים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-6787530	אנטיגנוס 4/3 קרושלים				71092456	אנדרת בית הכנסת משכן שילה ע"י מר שמואל ניסים	

זים בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-6787530	אנטיגנוס 4/3 קרושלים				71092456	אנדרת בית הכנסת משכן שילה ע"י מר שמואל ניסים	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5318888	יפו 216 שער תע"ר קרושלים						•
			02-6297777	כיכר ספר"א 1						•
			02-6787530	אנטיגנוס 4/3 קרושלים				71092456	אנדרת בית הכנסת משכן שילה ע"י מר שמואל ניסים	•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ראשית מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר	עורך ראשי
eyegeger@bezeqint.net	02-5819810	054-4216767	02-5814403	שמעון חודיקי 28 ירושלים 97762			07851	6827059	גדעון יגור	אדריכל	עורך ראשי
Shmulliky1@bezeqint.net	02-5326690	050-5758540	02-5326690	שמעון חודיקי 28 ירושלים 97762			22067	024286189	שמוליק יחושע	הנדסאי	עורך ראשי
murch@bezeqint.net	0779630239	050-4505105	0779630239	רובע חטיבת רח'י העצמאות 16/35 אשדוד			959	307040618	אלכס מורטוב	מורד	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבות בנייה עבור בית הכנסת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבת בית כנסת קיים.
 2.2.2 קביעת קווי בנין לבנייה.
 2.2.3 קביעת השימושים בשטח לבית כנסת.
 2.2.4 קביעת שטחי בנייה בהיקף של 353 מ"ר, מהם 300 מ"ר שטחים עיקריים ו- 53 מ"ר שטחי שירות.
 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
 2.2.7 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.612
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
השטח המאושר הוא ע"פ היתר בנייה בתיק עירייה מס' 62/634		299.60	+84.90	214.70	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	הריסה
		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 ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
בית כנסת	א.
הוראות	4.1.2
א. בינוי	1. תותר הרחבת בית כנסת קיים בחזית צפון מערבית.
ב. תנאים למתן היתרי בניה	1. תיאום חזית צפון מערבית חדשה, פתחים וחומרים עם מהנדס העיר ומי מטעמו לקבלת אישור. 2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור. 3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם. 4. 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 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 ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
ג. חומרי בנייה	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד. חניה	1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

2. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.		
הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	שלבי ביצוע	ה.
א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	היטל השבחה	ו.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מורש' / מוצע' / מרבי (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים				גודל מוצע' / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			שטחי בנייה מ"ר/אחוזים	שטחי בנייה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
מבנים (מסודרת עיבר)	1	612	280.70	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	1	מס' תא שטח
			57.53	352.14	52.54	18.90	280.70		
			57.53	352.14	52.54	18.90	280.70		
			57.53	352.14	52.54	18.90	280.70		

הערות לטבלה :

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המריבליים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1 מבנים להריסה**

המבנה המסומן בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי הינו מבנה המיועד להריסה וייהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה, ראשון, בתחום התכנית.


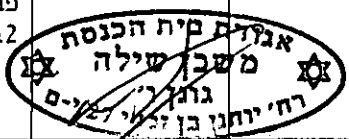


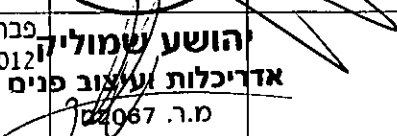
6.2 תמ"א 34 – חלחול מי נגר עילי

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).

7. ביצוע התוכנית

7.1 זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
פברואר 2012			71092456	אגודת בית הכנסת משכן שילה ע"י מר שמואל ניסים	מגיש התוכנית
פברואר 2012			71092456	אגודת בית הכנסת משכן שילה ע"י מר שמואל ניסים	יזם בפועל (אם רלבנטי)
פברואר 2012				רשות הפיתוח	בעלי עניין בקרקע
פברואר 2012				עיריית ירושלים	
פברואר 2012			71092456	אגודת בית הכנסת משכן שילה ע"י מר שמואל ניסים	
פברואר 2012			6827059	גדעון יגר	עורך התכנית
פברואר 2012			024286189	שמוליק יהושע	