

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5806 ב'

שם תוכנית: שינוי קו בנין ותוספת שטחים לבית כנסת, בקומת מרתף עבור מקוה טהרה ברח' סלמן מוצפי, בית וגן, ירושלים

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

אישורים

הפקדה מתנתוקף

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>16.8.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>מאיר כהן</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית הנוכחית מציעה שינוי בקווי הבנין בבנין בית כנסת ציבורי הנמצא ברח' סלמן מוצפי 11, שכונת בית וגן, ירושלים, תכנית זו מטרתה, שינוי בקווי הבנין, שינוי מינורי הנגרם מאילוצים בתנאי המגרש, ללא תוספת שטחים, בנוסף, התכנית מציעה תוספת קומת מרתף במפלס 5.94- עבור מקוה טהרה.

2. רקע תכנוני לתכנית

מדובר על בנין שמתוכנן לפי תב"ע 5806, איזור שטח לבנין ציבורי, שטחי הבניה המירביים הם 1036.1 מ"ר ב 3 קומות.
הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי 04/33.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

היום קיים בחלקה מבנה בן קומה אחת. מעל קומת הכניסה, על פי הרישום בעיריה לא קיימות עבירות בניה בחלקה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגישת התכנית היא עמותת "נצר שלמה" היוזמת והמנהלת את בית הכנסת "מנחת שלמה" לרווחת תושבי שכונת בית וגן, הקרקע בבעלות "עיריית ירושלים", שהועברה ע"י הקצאה לשימוש העמותה.

5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי קו בנין ותוספת שטחים לבית כנסת,
בקומת מרתף עבור מקוה טהרה ברח' סלמן
מוצפי, בית וגן ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

5806 ב'

מספר התוכנית

866 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

22/03/2012 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

• לא רלוונטי

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 629915
קואורדינטה Y 217875

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכ' בית וגן, ירושלים

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים

ירושלים
ירושלים

1.5.4 כתובות שבתן הלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית
בית וגן סלמן מוצפי 11

יפורסם ברשומות

1.5.5 גוש(ים) וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	• מוסדר	• חלק מהגוש	261	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גוש(ים) נשנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 משהגוש/תא/שטח מתוכנית קודמות שלא נהשמחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מהחביתכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959 "תמוז תשי"ט	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	מתאר 62
20.09.1979 כ"ח אלול ה'תשל"ט	י.פ. 2556	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1042 ממשיכות לחול.	שינוי	1042
11/12/1983	י.פ. 2998	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2022 ב' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	2022 ב'
21/03/2002	י.פ. 5061	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5806 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	5806

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מתוזזת	דוד בלצקי	22/03/2012		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מתוזזת	דוד בלצקי	22/03/2012	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מתוזזת	דוד בלצקי	22/03/2012	1		1:100	• מחייב • חלקית*	נספח בינוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים.

* למעט גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				0548418305	רח' מיכילין 15 בית וגן ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית / שם		580237238	עמותת "נצר שלמה" ע"י מורשי חתימה יוסף מלאך נתן מרגלית משה ליבוביץ	
1.8.2 יזם כפועל											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
									ל.ר.		
1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' מיכילין 15 בית וגן ירושלים					"עיריית ירושלים"		
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם האגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
belesky@012.net.il	0722121108	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית / שם	304549462	דוד בלקקי		אדריכל	
yospector@walla.com	02-5381160	054-8444118	0722506200	רח' עוזיאל 34 ירושלים			029332673	יוסף ספקטור		ה. אדריכלות	
	02-6522596	050-5331854	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 ים			307040618	ראובן אלטער		מודד	

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
לא רלוונטי	

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

שינוי קווי בנין, תוספת קומת מרתף לשם מקוה טהרה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 - קביעת בינוי לתוספות בניה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.2 - קביעת תוספת שטחי בניה.
- 2.2.3 - קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס 5.94- לשם מקוה טהרה.
- 2.2.4 - שינוי יעוד משטח לבניני ציבור, למבנים ומוסדות ציבור לדת.
- 2.2.5 - קביעת בינוי לתוספת שטח לפי התכנית הני"ל סה"כ 1304.67 מ"ר.
- 2.2.6 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.7 - שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.866
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	עפר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאשר ע"פ היתר מס' 04/33		1,200.90	+264.00	936.90	מ"ר	מבני ציבור
		-	-	-	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
עצים	1,2	1,2	מבנים ומוסדות ציבור לדת
1,2		3	דרך

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100.00%	866.00	100.00%	866.00
100.00%	866.00	100.00%	866.00

↓

אחוזים	יעוד	יעוד
100.00%	מבנים ומוסדות ציבור לדת	שטח לבני ציבור
100.00%	סה"כ	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומסדות ציבור לדת		
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
הוראות		4.1.2
הוראות בינוי	תוספת קומת מרתף במפלס 5.94- לשם מקוה טהרה, תוספת שטחים לפי תכנית הנ"ל.	א.
קווי בניין	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	ב.
עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	ג.
קולטי שמש	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	ד.
פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.	ה.
עצים לשימור	העצים המסומנים בתשריט בצבע אוקר מיועדים לשימור. שמירת עצים כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר ועל פי דרישותיו.	ו.
תנאים למתן היתר בניה	1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קווי תאורה, /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 סולריים), צינורות 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.	ז.
חניה	מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.	ח.

ט.	סטיה ניכרת	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002 .</p> <p>2. מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002 .</p> <p>3. לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002 .</p>
היזוק מבנים – תמ"א 38		פ.
		<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p>
1.		<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p>
2.		<p>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>
3.		<p>על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
4.		<p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
פיצול מיטבי של מגרש – תמ"א 34		פ.א.
1.		<p>יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.</p>
2.		<p>יוותרו לפחות 25% 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).</p>

4.2	שם ייעוד: דרך
	א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מצב מוצע)

אחוזי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבוה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (נ"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר			מס' תא שטח	יעור
		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	מתחת לקובעת	מעל לקובעת		
	צדדי-ימני	קדמי	קובעת		השטח	נסו			שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש (מ"ר)	
כמוסמן בתשריט	כמוסמן בתשריט	2	2	9.58	45.30	-	-	160.0	103.77	563.70	-	866.0	מבנים ומוסדות
בתשריט	בתשריט												ציבור ליד

* כולל מעקה גג
 - שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

6.1
לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ה.		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: <i>12/10/09</i>	חתימה:	שם: עמותת "נצר שלמה" ע"י מורשי חתימה יוסף מלאך נתן מרגלית משה ליבוביץ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 58-023723-8	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה: <i>בלצקי דוד</i> בלצקי דוד 05834	שם: בלצקי דוד ספקטור יוסף	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: ה. אדרי יוסף ספקטור מ.ד. 14845 054-8441118		

תאריך:	חתימה:	שם:	יום במועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: עיריית ירושלים	בעל עניין בקרקה
מספר תאגיד:		תאגיד:	