

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית


תוכנית מס' 13372

שינוי יעוד, תוספת בניה ותוספת קומות ברח' רשב"ם 8, מקור ברנע

משרד הפנים
מחוז ירושלים
שכת התכנון המחוזית
07-0
2007
נתקבל
תיק מס' 13372

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>15.11.07</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> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתכנית**תיאור כללי:**

שתי חלקות צמודות, בגדולה (240) קיים מבנה בין 2 קומות המשמש כבית כנסת ומרכז רוחני גדול הפעיל במשך כל שעות היממה. המבנה בנוי עד קו 0 בחזית לרח' רשב"ם ובחזית הצדדית הצפונית. מצב זה קיים זה שנים רבות.

בחלקה הקטנה (241) קיים בית מגורים בין 2 קומות המהווה את המשכו של המבנה בחלקה 240. **מצב תכנוני מאושר:** אזור מגורים 3.

מצב מוצע:

מבנים ומוסדות ציבור, בשתי החלקות.

מס' קומות מוצע: 4. שטח כללי מוצע: כ-490 מ"ר = 163%.

חריגות בניה:

קיימת חריגת בניה בקומת הקרקע עד גבול החלקה בחזית המערבית ובחזית הצפונית.

חריגות אלו סומנו להריסה.

בחזית המערבית הקדמית תיהרס החריגה עד לקיר המבנה ההיסטורי.

בחזית הצפונית הצדדית תיהרס החריגה עד לקו הבנין הקיים והמאושר.

רקע תכנוני:

התכנית המקורית שהוגשה, מס' 13047, הציעה 5 קומות וכן בניה בקו 0 בחזיתות המערבית (הקדמית) והצפונית (הצדדית).

התכנית נדונה בדיון מקדמי בוועדה המחוזית, ונדחתה בגלל הבניה בקו 0 והגובה.

התכנית המוגשת בזאת, תואמה עם צוות הוועדה המחוזית וצומצמה בהתאם להוראות הצוות.

הבניה הופחתה ל-4 קומות בלבד.

הבניה הקיימת עד קו 0 סומנה להריסה. בכל החזיתות, כולל הקדמית, בה נשמר קו הבנין בהתאם

לקונטור הבניה המקורית.

הבנין המוצע משתלב יפה ברחוב, הן בגבהו והן בנפחו.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שינוי יעוד, תוספת בניה ותוספת קומות ברה' רשב"ם 8, מקור ברוך</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>13372</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p></p>	
<p>0.301 דונם</p>	<p></p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p></p>	
<p>15.6.2012</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p></p>	
<p>תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן ועדה מחוזית לפי סעיף בחוק ל"ר</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק</p>	<p></p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p></p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p></p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p></p>	

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220150

קואורדינטה Y 632850

1.5.2 תאור מקום

ירושלים שכונת מקור ברוך

ברח' רשב"ם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב ירושלים

שכונה מקור ברוך

רחוב רשב"ם

מספר בית 8

1.5.5 גישים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	רשום (לא מוסדר)	• חלק מהגוש	241,240	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גרשים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62
21.1.10	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב (חניה)
22.3.96	י.פ. 4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 (מעליות)
30.1.2000	י.פ. 4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022, הוראות תכנית מק/5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	15.6.12	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	15.6.12	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	15.6.12	1	לא רלוונטי	1:100	מחייב לענין גובה הבנין, קני' בנין, מס' קומות והריסה.	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמשקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המצחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	מגיש התכנית
				5380713	דון יוסף נשיא 1 ירושלים			058455874	הרב יצחק כהן		
				5389378	רש"י 109 ירושלים			045800240	הרב שאול חיים		

גורן

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע /

											יום במועל
										ל"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקום	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אופי העניין בקרקע
							דרכון 87028PL98	עובדיה אני		
							46665634	נתן משה		
							000713339	מעלים יהודה		
					58- 0351120			עמותת אוצרות שמים		בעלים
							58666686	נאמן של הווקף חניני בת יוסף טויג לטובת עדת הכבלים בירושלים הנאמן: הרב יצחק כהן		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנון וכד'

דוא"ל	מקום	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	עורך ראשי
panet@017.net.il			6733825	אפרחה 15 י"ם		78871	30443137	אדוארד אימס	אדריכל רישוי	עורך ראשי
			6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים		502		ראובן אלטור	מודד מוסמך	מודד
panet@017.net.il			5327389	מתניים 8 ירושלים		31565 ה	54770045	יצחק פנט	הנדסאי אדריכלות	עורך

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
	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**

שינוי יעוד ממגורים למוסדות ומבני ציבור, תוספת בניה ותוספת 2 קומות על בנין קיים לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 3 למבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 קביעת הוראות בינוי לתוספת בניה ותוספת 2 קומות, השניה בתוך חלל גג הרעפים, על בנין קיים, לשם הרחבת מוסד קיים.

2.2.3 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-489.45 מ"ר שטחים עיקריים.

2.2.6 קביעת מס' הקומות בבנין ל-3 קומות וקומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים.

2.2.7 קביעת הוראות בגין תוספות בניה להריסה.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה, כאמור.

2.2.9 קביעת הוראות לשימור.

2.2.10 קביעת הוראות בדבר הוספת מעלית בבנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.301 דונם			סה"כ שטח התוכנית –			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר לפי תכנית המתאר – 90% שטח עיקרי.		489.45	+218.45	271	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
מצב קיים.		0	-2	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה			
1		1	מבנים ומוסדות ציבור

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
א.	בתי מדרש
ב.	כוללי אברכים
ג.	שירותים גלויים למוסדות הנ"ל
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב.	תנאים למתן היתר בניה: (1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. (2) הגשת תכנית פיתוח לכל תא השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. (3) תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. (4) תיאום הפיתוח בתחום המגרש עם אגף שפ"ע לצורך נטיעת עצים בוגרים במידת הצורך בתחום חזית המגרש. (5) תנאי למתן היתר בניה קביעת תנאים שיבטיחו את פירוק המזגנים והכבלים הקיימים בחזיתות והסרתם בגג הבנין בתיאום עם המחלקה לתכנון בעיריית ירושלים.
ג.	מתקנים על הגג: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.
ד.	חניה: החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה או על פי תכנית בתוקף.
ה.	רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ו.	פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
ז.	היטל השבחה: 1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה

		בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ה.	הוראות בגין מבנה להריסה:	המבנים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת.
ט.	הוראות שימור:	<p>1. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>4 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) * =	צפיפות יח"ד לדונם נטר	מספר יח"ד מספר בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי- צידי- שמאלי	צידי- צידי- שמימי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת				שטחי בניה סה"כ	מתחת לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת	עיקרי				שרות
	כמסומן בתשריט		--	4	11.37 מ' = 816.60	--	--	163	--	--	--	489.45	301	1	מבנים ומוסדות ציבור

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהתירים)

התשנ"ב, 1992.

* גובה שטח הגג הינו 13.80 מ' = 817.60

6. הוראות נוספות**6.1. חיזוק מבנים – תמ"א 38**

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. 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' לחזור מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכווחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2. חלחול מי נגר

ייתרו 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: הצץ וחלוקים).

6.3. סטייה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. הריסת חלקי המבנה המיועדים להריסה כמצויין בנספח מס' 1 ובתשריט ובסעיף 4.1.2 ח' לעיל הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ל"ר

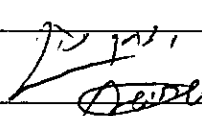
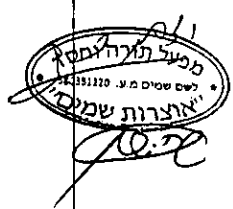
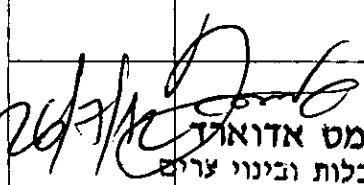
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			058455874 045800240	הרב יצחק כהן הרב שאול חיים ל"ר	מגיש התכנית יום בפועל
		0351120-58	87028PL98 46665634 000713339 58666686	עובדיה אני נתן משה מועלם יהודה עמותת אוצרות שמים גאמן של הווקף תניני בת יוסף טוויג לטובת עדת הבבלים בירושלים הנאמן: הרב יצחק כהן	בעלי עניין בקרקע
		אימט אדוארד אדריכלות ובינוי צריח מס' רשיון 7687 ו טל 733825 טל/פקס 734982 32	30443137 54770045	אדוארד אימט יצחק פנט	עורך התכנית