

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13184

שינוי יעוד ממגורים למוסדות ומבני ציבור בזכרון משה, ירושלים

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 המליטה ביום: <u>19.7.09</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>אריק</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית**תיאור מצב קיים:**

בנין קיים בן 2 קומות וחלל גג רעפים מעל קומת מחסנים תת קרקעית.
תב"ע מאושרת: 2784.

זכויות בניה מאושרות על פי היתר בניה בתיק רישוי מס' 5-93/750.1.
שטח בניה מאושר על פי היתר הבניה: 253 מ"ר מעל הקרקע.
הבנין נבנה במטרה לשמש בית כנסת ובית מדרש עבור קהילת "מסילת החיים".

מצב מוצע:

שינוי יעוד החלקה ממגורים למוסדות ומבני ציבור.
ללא שינוי בזכויות הבניה וללא שינוי בקוי הבנין, בגובה ובמספר הקומות המאושר.

מצב סטטוטורי:

במסגרת בקשה לשימוש חורג, אישרה הועדה המקומית שימוש חורג למוסד במבנה.
האישור בתוקף. תיק רישוי מס' 93/750.5.
אין עבירות בניה במבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי יעוד ממגורים למוסדות ומבני ציבור בזכרון
משה, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

13184

מספר התוכנית

0.149

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

1.9.2012

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	220650
		קואורדינטה Y	632685
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים שכונת זכרון משה רח' חפץ חיים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	זכרון משה
		רחוב	חפץ חיים
		מספר בית	1

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30066	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	73	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
23/3/1996	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
10.11.85	5/7 הודעה על הפקעה	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 2874 רק לגבי יעוד החלקה. כל יתר ההוראות בתכנית 2874 ממשיכות לחול.	שינוי	2874
28.7.94	4235	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2874. הוראות תכנית 2874 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	2874ב

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-5384917	57147 ת.ד. ירושלים	580205714	רשות מקומית "מסילות החיים" ע"ש הקדוש רבי חיים בן עטר	לי"ר	067763185	הרב יוסף שטרית - בא כח העמותה	לי"ר

1.8.2 יזם במיכל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			02-5384917	57147 ת.ד. ירושלים	580205714	רשות מקומית "מסילות החיים" ע"ש הקדוש רבי חיים בן עטר	067763185	הרב יוסף שטרית - בא כח העמותה		לי"ר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
panet@017.net.il			6733825	אפרתה 14 ירושלים	לי"ר	מס' תאגיד/ שם רשות מקומית	78871	30443137	אדוארד אימס	אדריכל רישוי	עורך ראשי
			5858538	חיים פזנר 25 ירושלים			827		אברהם ארנסטר	מודד	מודד
panet@017.net.il			5327389	מתניים 8 ירושלים			31565 ה	54770045	יצחק פנט	הנדסאי	עורך

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
	לי"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**

שינוי יעוד ממגורים מיוחד למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מבנים ומוסדות ציבור, ללא שינוי בזכויות הבניה וקווי בנין מאושרים.

2.2.2 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.3 קביעת שטחי הבניה עפ"י המאושר ל- 294 מ"ר (מתוכם 253 מ"ר שטחים עיקריים ו- 41 מ"ר שטחי שירות).

2.2.4 קביעת שימושים לשיבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.149 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	253		+253	--	מ"ר	מבני ציבור
מאושר בהיתרים	0		-253	253	מ"ר	מגורים
93/750.1,5	0		-2	2	ית"ד	מגורים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר 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 לפופים ל"ר	תאי שטח	יעוד
	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 ההוראות בטבלה זו.

3.2. טבלת שטחים

מצב מאושר		מצב מוצע	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	149	100	149
100	149	100	149

↓

אחוזים	יעוד	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד
100	מבנים ומוסדות ציבור	100	אזור מגורים מיוחד
100	סה"כ	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור		4.1
שימושים		4.1.1
בית כנסת ובית מדרש		א.
מגורי פנימיה לתלמידים ולצוות		ב.
שרותים נלווים למגורי הפנימיה		ג.
הוראות		4.1.2
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	עיצוב אדריכלי	א.
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הבקשה להיתר בניה תתואם מראש ותאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנושא מניעת רעש לרבות בידוד הפתחים, התקנת חלונות עם בידוד כפול, מיקום מתקני מיזוג האויר ומיסוך המרפסת למניעת הטרדות רעש בבניין הצמוד בקיר משותף. כולל הכנת חוות דעת אקוסטית לבדיקה ואישור המחלקה.</p> <p>ה. היתר הבניה ינתן בשני שלבים:</p> <p>1. היתר לביצוע דרישות המחלקה לאיכות הסביבה. הבקשה להיתר תכלול תכנית להקמת מיסוך המרפסת בקומה השניה, הוראה בדבר התקנת חלונות עם בידוד כפול וקביעה כי החלונות הפונים לכיוון החלקות מדרום וממערב יהיו סגורים ויעשה שימוש במערכות מיזוג ואיזורור</p>	תנאים למתן היתר בניה	ב.

<p>לאספקת אויר צח, והוראה בדבר סגירת כל הפתחים הקיימים בחצר האחורית לכיוון השכנים ואיסור שימוש במערכות שמע, הגברה לקול מחוץ למבנה או עם חלונות פתוחים והתקנת מערכות מיזוג האויר במיקום מרוחק ככל שניתן מהשכנים.</p> <p>2. היתר לשימוש לשיבה.</p> <p>ו. בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה יקבעו שעות פעילות מותרות בחצרות מחוץ למבנה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסרת לוחות פח בבנין נשוא התכנית וחיפוי בטיח וכן מיקום מחודש של המרזב בתיאום עם מהנדס העיר למניעת מטריד לבנין השכן.</p>		
<p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>ג. קולטי שמש על הגג</p>	
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אסיתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>ד. רשות העתיקות</p>	
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>ה. פסולת בנין</p>	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>ו. היטל השבחה</p>	
<p>1. הוראות סעיף 4.1.2 ב' הוראות למתן היתר בניה, ס"ק ד' ה', בדבר דרישות המחלקה לאיכות הסביבה הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. כל תוספת גובה ו/או שינוי בקווי הבנין בתחום התכנית יהוו סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>ז. סטיה ניכרת</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		מעל מפלס הכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת						שטחי בניה	שרות	שרות	עיקרי			
			1	2 + חלל גג רעפים	+10.00 815.71=	63	--	--	197	294.00	41.00	--	253.00	149	1	מבנים ומסודות ציבר

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

* גובה רום הגג.

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

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 רעידת אדמה.

1. 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:
2. 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.
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' לחוזר 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 לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

היתר הבניה ינתן בשני שלבים:

1. היתר בניה ראשון יהיה ביצוע דרישות המחלקה לאיכות הסביבה. כולל התקנת חלונות עם בידוד כפול וסגירת כל הפתחים הקיימים בחצר האחורית לכיוון השכנים, התקנת מיזוג אויר והרחקתו ממגורי השכנים ומיסוך המרפסת.
2. היתר בניה שני יהיה לשימוש לשיבה.

7.2. מימוש התוכנית

מועד משוער לביצוע התכנית: 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד: 580205714	"מסילת החיים" חתימת רב חיים בן עטר תאגיד: 7147 מס' יזע"מ: 7147	שם: הרב יוסף שטרית מ.ז. 067763185	מגיש התוכנית
תאריך: 11/10/12	אימס אדוארד חתימת אדוארד ובינו ערים מס' רשית 78871 סלי 733825	שם: אדוארד אימס מ.ז. 30443137	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: 580205714	חתימה: מס' רשית 734982	שם: ל"ר	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד: 580205714	"מסילת החיים" חתימת רב חיים בן עטר תאגיד: 7147 מס' יזע"מ: 7147	שם: הרב יוסף שטרית מ.ז. 067763185	בעל עניין בקרקע