

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12445 א'

שם תוכנית: הרחבת בית הכנסת "פסגת רם" בשכונת פסגת זאב – מערב

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> </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> </u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מס' 12445 א', שם תכנית : הרחבת בית הכנסת "פסגת רם" בשכונת פסגת זאב

מערב

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבית כנסת קיים על חלקה 75 בגוש 31338 רח' דוד ניב 21 בשכונת פסגת זאב מערב בירושלים, התב"ע התקפה הינה 3398 ב' מס' מגרש 899 וייעוד החלקה הוא שטח לבניני ציבור.
- מטרת התכנית היא הכשרת המבנה הקיים שנבנה בשינוי מקוי הבנין שבהיתר 94/613, יצוין, כי בתב"ע החלה במקום אין הגבלה של קוי בנין.
- כן מציעה התכנית תוספת בצד המזרחי של המבנה הקיים, שאינה קיימת עדיין.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין נבנה עפ"י היתר בניה מס' 94/613 ונבנה בפועל בשונה ממה שהוצע בהיתר הנ"ל, ההיתר הוצא עפ"י תב"ע 3398 א' שקבעה בניה של 50%.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל ותכנית זו באה להכשירה, ומוצעת תוספת בחזית המזרחית.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

- מגיש התכנית הוא בא כח העמותה שקיבלה את השטח, עיריית ירושלים הינה בעלת הקרקע.

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדריי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת בית הכנסת "פסגת רם" בשכונת פסגת זאב - מערב

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

12445 א'

מספר התוכנית

861 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

23/12/13 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

222590 קואורדינטה X

636545 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' דוד ניב לרח' ברדנוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

ירושלים נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים

יפורסם ברשומות

פסגת זאב - מערב יישוב שכונה

דוד ניב רחוב

21 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31338	מוסדר	חלק מהגוש	75	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תוכנית
899	33398 ב', 33398 א'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מסי 62.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
33398 א' ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מסי 33398 א'.	3589	31/10/1988 כ' חשון תשמ"ט
33398 ב' ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מסי 3398 ב'.	3819	26/11/1990 ט' כסלו תשנ"א
5022 א' ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 א', הוראות תכנית 5022 א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000 כ"ג שבט תש"ס
5166 ב' ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010 ו' שבט תש"ע

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	23/12/2013	אדרי' אלה זילברמן	ועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	23/12/2013	אדרי' אלה זילברמן	ועדה מחוזית	
תכנית בינוי (נספח מסי' 1)	מנחה *	1:100	לא רלוונטי	1	1/1/2013	אדרי' אלה זילברמן	ועדה מחוזית	

* למעט נתוני גובה בניה מירבי, הריסה וקווי בנין שהינם מחייבים.

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	בא כח מנהל העמותה שלמה גניש	069961811	לי"ר	עמותת זכרון רבקה מסי 580207504	רח' דוד ניב 1 י-ם	02-5851487			

1.8.2 יזם בפועל
לי"ר

1.8.3 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				ככר ספרא 1 ירושלים	לי"ר	עיריית ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעלי הקרקע

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ellya@netvision.net.il			02-6242731	רח' בן יהודה 34 י-ם	לי"ר	לי"ר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל	עורך ראשי
			03-6325952	רח' הפלמי"ח 12, ראשון לציון	לי"ר	לי"ר	1048	312989866	מיכאל שורץ	מודד מוסמך	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
לי"ר	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**

- הרחבות לבית כנסת קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור למבנים ומוסדות ציבור לדת.
- ביטול הבינוי המאושר בהיתר בניה מס' 94/613 וקביעת בינוי בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת בינוי לתוספת אגף מזרחי חדש ותוספת קומת גלריה בתוך חלל קומה גבוהה קיימת, הכל לשם הרחבת ביהכ"נ קיים וכמפורט בנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-921.43 מ"ר (מתוכם 890.11 מ"ר שטחים עיקריים, ו-31.32 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות ופרגולה להריסה.
- קביעת מס' הקומות ל-3 (אחת מהן גלריה).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	861 מ"ר
------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתר מס' 37793		890.11	+452.97	437.14	מ"ר	מבני ציבור

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 כפופים				תאי שטח	יעוד
גדר ומדרגות להריסה	ל"ר	ל"ר	ל"ר		
1				1	מבנים ומוסדות ציבור לדת

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 מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	861	מבנים ומוסדות ציבור לדת		100	861	שטח לבנייני ציבור

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור לדת

4.1.1 שימושים

א. בית כנסת וחדרי לימוד.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי:

1. יותר שינוי מהיתר הבניה בהעמדה של הבנין בהתאם לקיים בשטח, ובהתאם לנספח הבינוי.
2. תותרנה תוספות בניה בחזית המזרחית בקומת המסד ובקומות העליונות, בהתאם לנספח הבינוי.
3. תותר תוספת קומה במפלס +5.93 תוך חלוקת החלל לשנים לשם יצירת גלריה עבור עזרת נשים, בהתאם למסומן בנספח הבינוי וללא שינוי בגובה הבנין הקיים.

ב. קוי בנין:

1. קו הבנין המירבי יהיה כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, תשולב בחזיתות הבנין בהתאם לנספח הבינוי.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו, לרבות השלמת ציפוי האבן של הבנין והסדרת כל החזיתות.
2. תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה, שיפגעו כתוצאה מהבניה.
3. תיאום עם מפקדת הג"א.
4. תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.
5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.
6. אישור אגף המים בעיריה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
7. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה.
8. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ה. גדר ומדרגות להריסה:

1. הגדר והמדרגות והפרגולה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
2. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ו. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.

ז. חניה:

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת מתן היתר בניה.

ח. פסולת בנין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ט. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

י. סטיה ניכרת:

1. הריסת האלמנטים המופיעים בנספח הבינוי להריסה הינם מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קוי הבנין המירביים כמפורט בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. שלביות הביצוע כמופיע בסעיף 7.1 הינם מחייבים, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא משטח (השטח) (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת					קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1	861	530.52	-	359.59	31.32	921.43	107	43	*13.36	2	1	כמסומן בתשריט		

*רום גג הרעפים.

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

א. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2.	השלמת צפוי האבן של הבנין והסדרת כל החזיתות עפ"י דרישת מהנדס העיר	תנאי לקבלת טופס 4

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
בא כח מנהל העמותה שלמה נגיש			1.1.2014

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
אלה זילברמן אדריי			26.12.2013

בעלי הקרקע	שם:	חתימה:
עיריית ירושלים		

הממונה על נכסי עיריית ירושלים מאשר:
 חתימתנו על התכנית הינה בעלי שטחים או זכויות בשטחים בלכ"ד (בלכ"ד)
 29/12/13
 תאריך חתימה