

1014485

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0057133

הרחבת בית כנסת קיים ותוספת יח"ד ברח' צפניה 23 - כרם אברהם

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
20-10-2015
נתקבל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לחליטה ביום:
18.7.15
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

איתן גיל
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' צפניה מס' 23- בשכונת כרם אברהם, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 2 קומות. בקומת קרקע קיים בית כנסת ובקומה א' קיים 1 יח"ד. סה"כ 1 יח"ד.
3. התכנית מציעה הגבהת בית הכנסת ותוספת 3 קומות. מוצעת תוספת 2 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 3" בתכנית 1358.
 2. לא נמצא היתר הבנייה המקורי.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא בעל הזכויות היחיד בקרקע.
 2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 הרחבת בית כנסת קיים ותוספת יח"ד ברח' צפניה 23 - כרם אברהם

מספר התכנית 101-0057133

1.2 שטח התכנית 0.183 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220695

קואורדינאטה Y 633172

1.5.2 תיאור מקום רח' צפניה 23 - כרם אברהם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	23	צפניה	ירושלים

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	מוסדר	חלק	45	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/1974	222	2004	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 1358.	ביטול	1358 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 / א ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה זיידמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			משה זיידמן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	01/01/2015	זיידמן משה	ועדה מחוזית	01/01/2015	* מחייב לגבי קווי בניין, מס' קומות, גובה מירבי וסימונים להריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		04/09/2012	זיידמן משה	ועדה מחוזית	29/10/2012	גליון 1:	לא

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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ברכה בידרמן			ירושלים	צפניה (1)	23	02-5808060		badieli@gmail.com

וועדה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 57760 י-ם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	ברכה בידרמן			ירושלים	צפניה (1)	23	02-5808060		badieli@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 57760 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ברכה בידרמן			ירושלים	צפניה (1)	23	02-5808060		badieli@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות

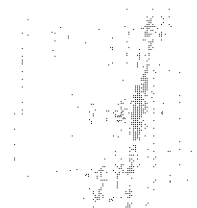
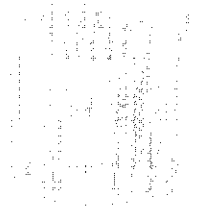
(1) כתובת: ת.ד. 57760 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן עירוני	עורך ראשי	משה זיידמן	39943		ירושלים	הפלמ"ח (1)	52	02-5635819	02-5635819	mzaidman1@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	אלכס מורטוב	958		אשדוד	העצמאות (2)	35	08-8551173	077-9630239	murch@bezeqint.net

(1) כתובת: כניסה א.

(2) כתובת: דירה 16.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת בנייה בבניין מגורים קיים ברח' צפניה מס' 23, שכונת כרם אברהם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי להרחבת בית כנסת קיים בקומת קרקע.
3. קביעת מס' יח"ד ל-3.
4. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
5. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 480.73 מ"ר (מתוכם 204 מ"ר שטח עקרי למגורים, 240.73 מ"ר שטח עקרי לבית כנסת, ו 36.0 מ"ר שטח שרות)
6. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-5 קומות.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.183		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	
			סה"כ מוצע בתוכנית	סה"כ מפורט
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	171.03	+69.7	240.73
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+2	3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	81.18	+122.82	204

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	183	100
סה"כ	183	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	180.83	100
סה"כ	180.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	-מגורים -בית כנסת בקומת קרקע
4.1.2	הוראות
א	<p>ביוב וניקוז</p> <p>התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע וכן תותר תוספת קומת מרתף וקומה שניה ושלישית לבנין, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. חומר בנייה- הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט: מבנה להריסה</p> <p>חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. הגובה המירבי של הבניין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ה-תש"ל - 1970</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה ניקוי החזיתות מצנרת, מזגנים וכבלי חשמל כראוי למרחב ציבורי והכנסת הפתחים לתחום המגרש בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנית עם אגף שפ"ע. תיבדק האפשרות לנטיעת עצים בוגרים בכיכר כתנאי למתן היתר בניה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא הפרדה בין הכניסה למגורים לבין הכניסה לבית כנסת.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים</p>

4.1	<p align="center">מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
יב	<p align="right">חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שטחי בניה	שטחי שרות	עיקרי	שרות						
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				132	240.73	0	0	0	240.73	183	1	אחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	0	5	(1) 14.65	16.4	3	90	131	240	0	0	36	204	183	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	0	5	(1) 14.65	16.4	3	90	263	480.73	0	0	36	444.73	183	1	סך הכל	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
		1	אחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	1	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

* אחר- שטחי בניה לבית כנסת

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) * תותר תוספת עד לגובה 15.1 מ'..

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ברכה בידרמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 7/10/15 חתימה: ק' צ'רמן / ק' ר'ג
יזם	שם: ברכה בידרמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 7/10/15 חתימה: ק' צ'רמן / ק' ר'ג
בעל עניין בקרקע	שם: ברכה בידרמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 7/10/15 חתימה: ק' צ'רמן / ק' ר'ג
עורך התכנית	שם: משה זיידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 19.10.15 חתימה: מ. זיידמן אחראי על זמנתנו מ.ר. 2043