

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8079

שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 3603 ולתכנית מס' 3603א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8079
שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 3603 ולתכנית מס' 3603א'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),
גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט)
וגיליון אחד של נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:200
(להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1007.5 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' פסגת זאב מזרח, בין רח' זן פגיס לרח' פדרמן,
מגרש מס' 1709 ע"פ תכנית 3603,
חלקי חלקות 28 ו-172 בגוש 30590,
שטח בין קואורדינטות אורך 224075 ל-224150
לבין קואורדינטות רוחב 636475 ל-636525
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- קביעת הבינויים הבאים בבנין מס' 1:
(1) תוספת בניה בקומת מרתף במפלסים -2.80, -3.06.
(2) תוספת עזרת נשים במפלס +3.50.
(3) תוספת רחפה לנכים לגישה לעזרת הנשים.
(4) הגבהת הבניין ב-1.33 מ' ממפלס +7.65 למפלס +8.98.
כל האמור לעיל לשם הרחבת בית כנסת קיים ובהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קרי בנין מירביים לתוספת הבניה כאמור.
- הגדלת שטחי בניה המירביים לבנין מס' 1 וקביעתם ל-596 מ"ר.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים,
(להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות
שבתכניות 3603 ו-3603א' וההוראות שבתכנית 8079 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב,
הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם
אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים
לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות 3603 ו- 3603א לגבי שטח לבנין ציבורי בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרד הבינויים הבאים בבנין מס' 1:

- (1) תוספת בניה בקומת מרתף (במפלסים 2.08, -3.06).
- (2) תוספת עזרת נשים (במפלס 3.20, +3.35, +3.50).
- (3) תוספת רמפה לנכים לגישה לעזרת הנשים.
- (4) הגבהת הבניין ב- 1.33 מ' ממפלס +7.65 למפלס +8.98.

הכל לשם הרחבת בית כנסת קיים.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים לבנין מס' 1 הם 596 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שדות במ"ר			סה"כ במ"ר		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
250	146	396	-	14	14	250	160	410
-	171	171	15	-	15	15	171	186
250	317	567	15	14	29	265	331	596

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) החש"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המירבי של בנין מס' 1 יהא 3 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מדובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסודה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ה. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ו. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק העמל לירושלים, שילוט, התש"מ, 1980.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

(1) תאום עם מחלקת התברואה בדבר השתתפות כספית של מגישי התכנית ברכישת מכולה ו/או עגלה לאשפה.

(2) תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובדבר הסדרת הגישה לחניה.

(3) תאום עם המחלקה לשרותי כבאות והצלה בדבר:

(א) בכל האולמות המשמשים להתקהלות ציבור, מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות).

(ב) רוחבם של מהלכי מדרגות, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', והתקהלות ציבור.

(ג) מערכות האנרגיה של הבינויים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.

(ד) התכנית תתואם ותאשר ע"י שרותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נטפחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, חשמל וכיו"ב.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

11. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

12. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (כדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

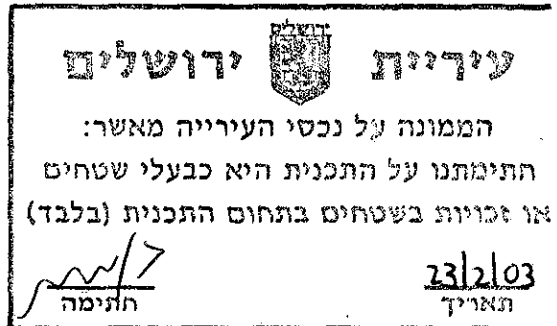
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באתר שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מח' הנכסים, עיריית ירושלים, ככר ספרא 1, ירושלים, ט. 6297777-02.



חתימת מגישי התכנית:

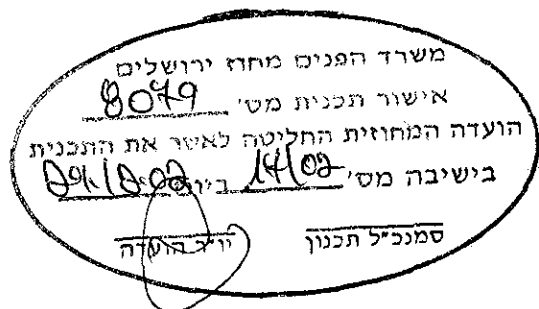
עמותת "פאתי מזרח" מס. 2-631-024-58, רח' רחמילביץ' 86, 9.9.9. מזרח, ירושלים, ט. 6561460-02.

פאתי מזרח - עיר
בית כנסת - פסח זאב מזרח
ירושלים

חתימת המתכנן:

אדרי' יובל תאודור, מ.ר. 34327, ת.ז. 052379187, רח' ח.ד. שחר 11, ירושלים, ט. 6525459-02.

יובל תאודור
אדריכל מתכנן ערים
מ.ר. 34327
ירושלים, טל 02-6525459



תאריך: 15.01.03