

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0401000

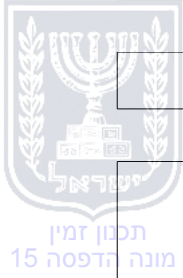
הרחבת בית כנסת פסגת זאב

מחוז **ירושלים**

מרחב תכנון מקומי **ירושלים**

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בבניין בית כנסת קיים ברחוב מניה שוחט בפסגת זאב.
התכנית המאושרת הינה במ/ 4561
התכנית מציעה הסדרת עבירות בניה קיימות ותוספת קומה למבנה.
מגישת התכנית הינה עמותה הפועלת במקום.
קיימת עבירת בניה שמספרה 15/3752.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת בית כנסת פסגת זאב

מספר התכנית 101-0401000

1.2 שטח התכנית 0.594 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	224375
	קואורדינאטה Y	636375

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שוחט מניה	2	

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	מוסדר	חלק	446	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4561	3001

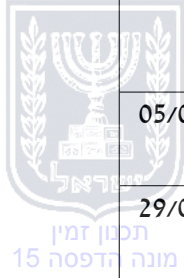
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/06/1985	2199	3342	תוכנית זו מחליפה את תכנית 3144	החלפה	3144
29/07/1993	3574	4128	תוכנית זו מחליפה את תכנית 3603 / ב	החלפה	3603 / ב
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
23/03/1995	2606	4292	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/4561.	החלפה	4561 / במ



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 23 20/08/2018	איילה שוקרון		1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לענין מס' קומות וגובה בלבד.	17: 41 05/08/2019	איילה שוקרון	05/08/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
	אחר			עמותת בית הכנסת הפסגה	ירושלים	ברדנוב ירמיהו	4	02-5854720		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	שמואל הנגיד	19	02-6734030		ayala2011@n eto.net.il
	הנדסאי	איילה שוקרון	38405/ה	איילה שוקרון אדריכלות ועיצוב	ירושלים	ברכת אברהם	16	02-5869377		Ayala2011@n eto.net.il
	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	המ"ג	30	02-5373831		



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הרחבת בית כנסת קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספת בניה .
2. קביעת קווי בנין.
3. קביעת בינוי בגובה 4 קומות.
5. קביעת הוראות להריסת מבנים גדרות ואלמנטים בנויים.
6. קביעת הוראות לבינוי ועצוב אדריכלי.
7. קביעת שטחי בניה בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	10
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	10
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	10
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	10

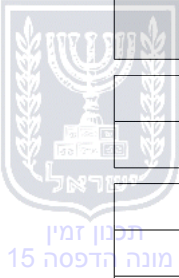
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות צבור	594.12	100
סה"כ	594.12	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	594.13	100
סה"כ	594.13	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית כנסת ושימושים נילוויים לבית כנסת
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. תכנון זמין מונה הדפסה 15</p> <p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה .</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין הבינוי לבין גבול המגרש יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של הגדרות/המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>שפוץ מעטפת הבנין.</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבנין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבניה לבנין הקיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	9.1 (2)	22.2 (1)	75	445	50	126.27		288.8	594	1	10	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים 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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה : קומת כניסה, הערה: (1)תכסית תת- קרקעית לא תעלה על 80%..

(2) קומה : קומה 3, הערה: (2)9.10+=גובה אבסולוטי, מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(3) (3)כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד.	לא תותר בנייתה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15