

20

1-2559

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 3896 א
 שינוי 1/99 לתכנית מס' 3896
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית
 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3896 א
 שינוי 1/99 לתכנית מס' 3896
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
 (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית
 התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב
 גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250
 גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בקני"מ 1:250
 גליון אחד של חתכים וחזיתות, הערוך בקני"מ 1:250
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
 (להלן: התשריט)
 (להלן: נספח מס' 1)
 (להלן: נספח מס' 2)
3. גבולות התכנית
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית
 כ- 1,779 מ"ר.
5. מקום התכנית
 ירושלים, רח' אגרון מס' 2, 4, ו-6.
 נוש 30036 חלקה 68 ו-69.
 מגרש מס' 1 עפ"י תכנית 3896.
 שטח בין קואורדינטות אורך 170725 ל-170810
 שטח בין קואורדינטות רוחב 131370 ל-131425
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית

6.

- א. קביעת בניי לונספון בניה לשם הרחבת שטח המוסד הקיים בשטח:
- 1 ונוטפת אגף חזש - "D" - בן 7 קומות (כולל מרתפים) - לשם הרחבת האכסניה הקיימת בשטח (בנין A), גפינת הרחובות אגרון וקרן היסוד.
 - 2 ונוטפת קומה עליונה לבנין האכסניה הקיימת (בנין A - מפלט 11.00), לשם הרחבתה.
 - 3 ונוטפות בניה במפלט 13.00 - (במרתף בנין C) לשם ונוטפת חדרי לימוד, הרחבת אודיטוריום והרחבת מבואה.
 - 4 ונוטפת קומה עליונה לבנין הצפוני בשטח המגרש (בנין C), לשימוש חדרי לינה הכל בהונאס לנטפוזי הבינוי.
- ב. קביעת השימושים המותרים בשטח ונוטפות הבניה.
- ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
- ד. הגדלונ שטחי הבניה המרביים בשטח המגרש וקביעתם ל- 6,556 מ"ר, מתוכם 4,306 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. הגדלות מספר הקומות המרבי וקביעת גובה הבניה המרבי בכל אחד מהבנינים בשטח המגרש.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.

כפיפות לתכנית

7.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניו המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מסי 3896, מק/3896 ב' וההוראות שבתכנית מסי 3896 א זו.

הוראות התכנית

8.

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפונ הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מטמכי התכנית המפורטים לעלל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

שטח למוסד

9.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כנוס מותחם בקו חוט'כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות 3896 ו- מק/3896 ב' לגבי שטח למוסד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן.

א. השימושים המותרים יהיו כדלהלן:

- (1) בית כנסת.
 - (2) אכסנייה, לרבות שירותי עזר (מטבח, חדרי אוכל, משרדים, חנייה ושטח עזר).
 - (3) כיתות לימוד ואולמות הרצאות.
- יותר שימוש רב תכליתי ושילוב מספר פונקציות בכל מבנה, בדומה למפורט בנספח הבינוי.
יותר לקיים בשטח זה פעילויות המתחייבות מאופיו של המקום כאכסנייה ובית כנסת, וכי אסור
יהא לקיים שמחות שאינן קשורות ישירות לפעילות האכסנייה ובית הכנסת.

ב. תותרנה תוספות בניה בשטח המגרש כמפורט להלן:

- (1) תותר תוספת בניה במרתף בנין C במפלס 13.00-, לשם תוספת חדרי לימוד, הרחבת אודיטוריום והרחבת מבואה קיימת ושטחי שירות נלווים.
- (2) תותר תוספת אגף חדש (D) לבנין A בחזית רח' קרן היסוד לשימוש אכסנייה, משרדים, מקלט/מועדון.
- (3) תותר תוספת קומה לבנין A (מפלס 11.00) ותוספת קומה לבנין C (מפלס 14.00) לשימוש כחדרי אכסנייה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספחים 1 ו-2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום וקו נקודותיים בטוש אדום.
קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור, הם קווי בנין מירביים מאושרים על פי תכנית מס' 3896 ונשארים בעינם.
קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש שחור, הם קווי בנין תת-קרקעיים המאושרים על פי תכנית מק' 3896 ב' ונשארים בעינם.

- ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבנין המירביים, ממגבלת שטחי הבניה המירביים במגרש, ממגבלת מספר הקומות המירבי בכל בנין וממגבלת גובה הבניה המירבי בכל בנין.

ד. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 1 הם כ- 6,556 מ"ר כמפורט בטבלאות שלהלן:

סה"כ - במ"ר			שטחי שרות - מ"ר			שטחים עיקריים - מ"ר			בנין A/D
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1,374	663	711	182	118	64	1,192	545	647	במפלס 0.00 ומעליו
480	307	173	73	73	--	407	234	173	מתחת למפלס 0.00
1,854	970	884	255	191	64	1,599	779	820	סה"כ

סה"כ - במ"ר			שטחי שרות - מ"ר			שטחים עיקריים - מ"ר			בנין B
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
269		269	11	--	11	258	--	258	במפלס 0.00 ומעליו
24		24	24	--	24	--	--	--	מתחת למפלס 0.00
293		293	35	--	35	258	--	258	סה"כ

סה"כ - במ"ר			שטחי שרות - מ"ר			שטחים עיקריים - מ"ר			בנין C
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1,984	285	1,698	339	(-14)	352	1,645	299	1,346	במפלס 0.00 ומעליו
2,425	782	1,644	1,621	507	1,114	804	275	530	מתחת למפלס 0.00
4,409	1,067	3,342	1,960	494	1,466	2,449	573	1,876	סה"כ

סה"כ - במ"ר			שטחי שרות - מ"ר			שטחים עיקריים - מ"ר			סה"כ בכל הבנינים (A/D + B + C)
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
3,614	947	2,667	520	104	416	3,094	843	2,251	במפלס 0.00 ומעליו
2,942	1,090	1,852	1,730	581	1,149	1,212	509	703	מתחת למפלס 0.00
6,556	2,037	4,519	2,250	685	1,565	4,306	1,352	2,954	סה"כ

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

ה. הוראות בניה:

- (1) הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים. דוגמת אבן מאושרת ע"י מח' התכנון לפני הוצאת היתר בניה.
- (2) הכיחול וסיתות האבן יהיו זהים לקיים (טובה, תלטיש, חמי או מוטבה) ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
- (3) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה, והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- (4) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
- (5) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף או בקשת מספר אבנים.
- (6) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- (7) הגדר תיבנה מאבן ומ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנייל ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובה, חמי או תלטיש).
- (8) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובפיתוח ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
- (9) גג בנין C יכוסה בחצץ והמתקנים בו ירוכזו בנסיגה מהחזיתות.

ו. מספר קומות וגובה בניה:

מספר קומות מרבי וגובה הבניה יהיו ע"פ המצויין בנספחים מס' 1 ו-2.

ז. שלביות ביצוע:

בנין C יבנה בשלב ראשון.

לאחר מכן יבוצעו עבודות הריסה ודיפון של האגף הדרומי הקיים בבנין A, לצורך הוספת האגף החדש D, וכן תבוצע תוספת הקומה על A.

מודגש כי יותרו שיפוץ ובניה במסגרת המעטפת של בנינים קיימים במתחם בכל שלב בניה שהוא.

ח. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין. אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

ט. תנאים למתן היתר בניה

- (1) הגשת חו"ד סביבתית ע"פ הנחיות מפורטות שניתנו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
- מסקנות חוות הדעת הסביבתית תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותבוצענה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן טופס 4.
- (2) תאום עם חברת החשמל.
- (3) תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת במקום, ובכפוף למפורט בנספח מס' 1.
- (4) תאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים בדבר:
 - א. שימור עצים קיימים בשטח.
 - ב. חמרי בניה, אופי בניה וסגנון בניה של תוספות הבניה.
 - ג. פרטי חיבור בין האגף החדש המוצע בתכנית (בנין D) לבין בנין A.

- (5) תאום עם שרותי כבאות והצלה.
- (6) תאום עם רשות העתיקות.
- (7) תאום עם מחלקת התברואה בדבר בניית מתקן אשפה בתוך המגרש ע"י מגיש הבקשה להיתר.
- (8) תאום עם מחלקת הגנות בדבר עקירת עצים ותשלום אגרה כנדרש ובדבר שימור עצים המיועדים לשימור בתכנית. ר' סעיפים 12 ו-13 להלן.
- (9) תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בנין למקום המאושר ע"י העיריה ובדבר תשלום אגרה כנדרש.
- (10) הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח המגרש ושל פיתוח הדרכים הציבוריות הגובלות בו, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגרשי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לרבות ריצוף המדרכות באבן משתלבת, אספלט מחדש של הדרכים הציבוריות הגובלות במידה שתפגענה בעת הבניה, נטיעת עצים וגינות, התקנת מערכות השקיה ממוחשבות, תת-קרקעיות וכד'. מודגש כי לא ינתן טופס 4 אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים.
- (11) תיאום עם המחלקה לשיירותי כבאות לשם הבטחת ביצוע כל המפורטות להלן.
- א. להלן הדרישות הנוגעות לחניון:
- (א) החניון יצוייד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.
- (ב) בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה יציאת חרום, המרחק לא יעלה על 50 מטר.
- (ג) ייבנו תאים מפרידים עמידים אש מצוידות בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.
- ב. לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 - לפי הפירוט: ע"פ המסומן התכנית להיתר הבניה.
- ג. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- ד. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- ה. בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור, מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות).
- ו. רחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.
- ז. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין וגישה נוחה, בהתאם לדרישת רשויות הכבאות.
- ח. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי-מים (ספרינקלרים). ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצוייד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.

- ט. תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על-פי התפתחות השריפה.
- י. תותקן עמדת "פיקוד אש" בקומת הלובי שתכיל אמצעים כגון: לוח בקרה עם שליטה למערכות גילוי וכיבוי אוטומטיות, למערכות כריזה, להפעלת המפוחים לשחרור עשן, מעליות, ומערכות חיוניות אחרות.
- יא. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלקגז וכיו"ב.
- יב. אישור זה לתב"ע הינו עקרוני, התכנית תתואם ותאושר ע"י שרותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות וייעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.
- יג. כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאמו לדרישות תקנות שרותי כבאות. מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכיו"ב לפי NFPA וייעשה תיאום מוקדם עם אגף המים העירוני.

10. חניה פרטית

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. ר' סעיף 9 ט (3) לעיל.

11. מבנה, גדר להריסה

- המבנים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. עצים לעקירה

- העצים המתוחמים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה.
- מגישי הבקשה להיתר יחוייבו באישור מתלקת הגננות בגין העקירה ובתשלום אגרה כנדרש.

13. עצים לשימור

- העצים המתוחמים בתשריט באדום מיועדים לשימור ותאסר כל פגיעה בהם.
- שני עצי האורן המיועדים לשימור בתכנית יטופלו טיפול גנני מיוחד הכולל גיזום עפ"י הנחיות עיריית ירושלים, ע"י בעלי הזכויות בשטח.

14. אנטנות טלביזיה ורדיו

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

15. 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 דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

תחנת שנאים

16.

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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

היטל השבחה

17.

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

תשתית

18.

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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו 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 ומגישי התכנית:

בתי כנסת מאוחדים באמריקה

רח' אגרון 2, ירושלים

טל: 02-6256386

~~בתי כנסת מאוחדים
באמריקה~~

תאריך:

חתימת המתכנן:

אדריכל אמון בן דור,

רח' שבטי ישראל 4,

ירושלים 95105.

~~אדריכלים בן דור~~

~~רח' שבטי ישראל 4, ירושלים 95105
טל: 02-6261360, 02-6261361, 02-6261384~~

טל: 02-6261360-1

ת"ז 0101451-3

תאריך: 02.11.17

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 3896 א
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1008 ת"ז 1008
סמנכ"ל תכנון