

*Handwritten scribbles at the top of the page.*

64"10

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' מק/3827**

**שם התכנית: שינוי קווי בנין ברח' רקאנטי 60**

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

*Handwritten scribbles.*

עדה מקומית  
 ת.ש.ל. 1970  
 אישור תכנית מס' 100/7327  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 7/10 ביום 19.7.70  
 יו"ר הוועדה  
 מהנדס תכנון

*Handwritten signature and scribbles over the stamp.*

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלקה שעליה בנויים במבנה אחד 3 בתי כנסת בשכונת רמות ג' בתכנית 3827 היתה בקשה לתוספת שמוש של בי"כ ומקווה לשימושים המותרים במגרש עפ"י תכנית 2789, לתכנית זו ניתן תוקף בתאריך 6.12.91.

תכנית 3827 א ביקשו תוספת שטחים עיקריים בחלל קומת המרתף למטרת אולם קידושים ומקווה, התכנית אושרה וניתן תוקף בתאריך 18.3.05. בתכנית המוגשת 3827 מבקשים תקון בקוי בנין בחזית הדרומית להכשרת חלל שנוצר מתחת למדרגות הכניסה לביה"כ ושטח זה מנוצל לטובת אולם הקידושים השטח שנוצר הינו כ-30-28 מ"ר והוא נמצא בחריגה מקוי הבנין המאושרים. את השטח הזה ניתן להכשיר ע"י זכויות בנייה שנתרו בחלקה ולא נוצלו..

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# מחוז ירושלים

## תכנית מס' מק/3827ב'

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	שינוי קווי בנין ברחוב רקאנטי 60
שטח התכנית	1.2	3.073 דונם
מהדורות	1.3	שלב מילוי תנאים למתן תוקף מספר מהדורה 1 תאריך עדכון 11.11.10
סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה. האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4, 62א(ג).
היתרים או הרשאות		• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב 217/927  
 מזרח - Y  
 קואורדינטה דרום 636/463  
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה: רמות

רחוב רקאנטי מס' 60,  
 רחוב רקאנטי מס' 62

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים  
 בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים ישוב  
 רמות ג' שכונה  
 רקאנטי רחוב  
 62, 60 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30729	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	17,18	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
2,1	3827 א'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	כפיפות/ שנוי	62
שנה עברית כ"ב אדר א' התשס"ה שנה לועזית 3/3/05	י.פ. 5375	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3827 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3827 א' ממשיכות לחול.	כפיפות/ שנוי	3827 א'

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אילן אפרת	11.11.10	לא רלוונטי	20	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	אילן אפרת	11.11.10	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 המגבילות יותר.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
3073/17			052-3563509	02-5864807	רקאנטי 60 רמות ג' ירושלים			מס' עמותה: 58107536/2		עמותת "המאור ברמה"	

### 1.8.1.1 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם כפועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
			02-6297857	כיכר ספרא 1 ירושלים					עיריית ירושלים	בעלים

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

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
	02-6718199		02-6734030	יחודה 14 ירושלים		8176	505941	אפרת אילן	מדריכל	מדריכל
			02-6515661	בית הדופס 12 אנף B קומה 4 גבעת שאול ירושלים		765		אבי שחם	מודד	מודד



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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

שינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות, בהתאם לסעיף 62 א' (א)(4) לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מבנין ציבורי למבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 שינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בתכנית 3827 א'.

2.2.3 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.5 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
					שטח התכנית 3.073 דונם
				בהתאם למאושר בתכנית 3827 א'	מבני ציבור(שטח בניה עיקרי)- מ"ר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה- מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
מבנה/ גדר / מדרגות להריסה	1	מבנים ומוסדות ציבור
2	2	מבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מבנים ומוסדות ציבור

#### 4.1.1 שימושים

**בתא שטח 1:** מקווה, אולם קידושים לצרכי בית הכנסת בלבד.

**בתא מס' 2:** מרפאה ותחנה לאם ולילד.

#### 4.1.2 הוראות

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור ותלות על שטח זה הוראות תכנית מספר 3827 א' לגבי שטחים לבניני ציבור.

ב. תותר בניה בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בתא שטח מספר 1, בנקודות בדיו בצבע אדום (קו בנין מתכנית קודמת), ובשני קווים ונקודה בדיו בצבע אדום (קו בנין תחתי).

ג. אין בשינוי זה משום שינוי בזכויות הבניה המאושרות בשטח.

ד. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צידוי- צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יחיד לדונם נטו	מספר יחיד מספר	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגושי/ מוצרי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת						בניה שטחי סה"כ	מתחת לקניסה הקובעת	שירות	עיקרי			
כמוסמן בתשריט				1	3	מ' וכמפורט בספח מס' 1.	מ' וכמפורט בספח מס' 1.	מ' וכמפורט בספח מס' 1.	מ' וכמפורט בספח מס' 1.	מ' וכמפורט בספח מס' 1.	בהתאם למאושר בתכנית 3827 א'				1330	1	מבנים ומוסדות ציבור
כמוסמן בתשריט														3073	סה"כ		

## 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.

### 6.2 חניה:

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

### 6.3 חומרי בנייה

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

### 6.4 גריסת פסולת בנייה ופינויה

- באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

### 6.5 מבנים להריסה:

- המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

### 6.7 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 6.8 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

## 6.9 הצבת מתקני גז:

לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.

## 6.10 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. 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, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה 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.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת ציפוי חלקיו החשופים של המבנה בתא שטח מס' 1 באבן, כדוגמת האבן הקיימת במבנה. הכל ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה לתוספת אגף בתא שטח מס' 1, יהא אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע\*

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

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	מסדיות "המאור ברמה" רמת גן, ירושלים		מס' עמותה: 58107536/2	עמותת "המאור ברמה"	מגיש התכנית
	מסדיות "המאור ברמה" רמת גן, ירושלים				יזם בפועל (אם רלבנטי)
	עיריית ירושלים	המכונה על נכסי העירייה באזור: חתימתנו על התכנית היא סמלית ואיננה או זכויות השטחים בתחום העירוני (לבד) 10.1.11		עיריית ירושלים	בעלי עניין בקרקע
				אילן אפרת	עורך התכנית

**8.2 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד*	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד*	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

## 9. נספחים

### 9.1 הליכים סטטוטורים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	לא רלוונטי	י.פ. _____	שנה עברית _____ שנה לועזית _____

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	לא רלוונטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	לא רלוונטי

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/דחיית התכנית

9.1.4 ערר על התכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			