

דברי הסבר לתכנית**1. תיאור מצב קיים:**

מגרש מסי 618 המיועד לבנייני ציבור, ברמת שלמה.
המגרש עדיין לא נבנה.
במגרש 2 קראוונים זמניים המשמשים זמנית לתפילה.
זכויות הבניה לפי תביע 1973 + 1973 ב' הינם 100% משטח המגרש.
קוי הבנין 4 מ' מכל צד.

2. מצב מוצע:

זכויות הבניה אינם מספקות את הצורך הנדרש לשתי קהילות להן הוקצאה הקרקע.
כמו"כ, צורת המגרש, צר וארוך, לא מאפשרות בנין ראוי אם שומרים על קוי הבנין המקוריים.
לפיכך, מוצע תוספת זכויות בניה, עד 197%, וכן שינוי בקוי הבנין בהתאם לבנין המוצע בנספח הבינוי.
יצויין, כי במגרש בשלשה צדדים גובל בדרך, ובצדדים אלה בלבד מבוקש קו בנין פחות מ- 3 מ' בכמה מקומות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		יפורסם ברשומות	
הקמת מבנה ציבורי עבור 2 בתי כנסת ומקווה ברח' לובאוויטש 39, רמת שלמה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
14184	מספר התוכנית		
0.576 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
1.5.13	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק		
ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות		
לי"ר	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
 - קואורדינטה X 220625
 - קואורדינטה Y 635125
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים שכונת רמת שלמה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 - ישוב ירושלים
 - שכונה רמת שלמה
 - רחוב לובאוויטש
 - מספר בית 39
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30564	לא מוסדר	• חלק מהגוש	37	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	לי"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש)
	לי"ר
	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

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
25.4.91	3870	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 1973 א' (לרבות השינויים לה וההוראות הנוגעות למרפסות זיו) ממשיכות לחול.	שינוי	1973 א'
15.5.96	5/7 הודעה על הפקעה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 1973 ב' ממשיכות לחול.	שינוי	1973 ב'
21.1.10	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' (חניה)
30.1.2000	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א' (מעליות)
16.7.1959	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	1.5.13	אדוארד אימס	וועדה מחוזית	
תשריט'	מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	1.5.13	אדוארד אימס	וועדה מחוזית	
תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)	מחייב חלקית (*)	1:100	לא רלוונטי	1	1.5.13	אדוארד אימס	וועדה מחוזית	

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 המגבילות יותר. (*) נספח הבינוי מנחה למעט הנושאים הבאים: קוי בנין, מס' קומות, שטחי בנייה, גובה הבנין.

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

1.8.1 מגיש התכנית

שם פרטי ומשפחה	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
הרב הלל קולודצקי מ.ז. 000689935 הרב זעליג קולודצקי מ.ז. 000689877		מוסדות "אור ההלכה" 580098663	רח' לופיאן 17 י-ם רח' עמרם גאון 9 י-ם	02- 5710761				

1.8.2 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר *	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון *	שם ומספר תאגיד * / שם רשות	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
	ל"ר									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

אופי העניין בקרקע	שם פרטי ומשפחה	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים	הרב הלל קולודצקי מ.ז. 000689935 הרב זעליג קולודצקי מ.ז. 000689877		מוסדות "אור ההלכה" 580098663	רח' לופיאן 17 י-ם רח' עמרם גאון 9 י-ם	02- 5710761			
	עיריית ירושלים – האגף לנכסי העירייה.			ככר ספרא, ירושלים	02- 6297777			
	מינהל מקרקעי ישראל			רח' יפו 217 בנין שערי העיר, ירושלים				

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	
panet@017.net.il			6733825	אפרתה 15 י-ם		78871	30443137	אדוארד איימס	אדריכל רישוי	עורך ראשי
			6522294	כנפי נשרים 68 י-ם		502	2408938	ראובן אלסטר	מודד מוסמך	מודד
panet@017.net.il			5327389	מחניים 8 ירושלים		ה 31565	54770045	יצחק פנט	אדריכל הנדסאי	עורך

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"ד

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**

הקמת מבנה ציבורי עבור 2 בתי כנסת, מקווה, בתי מדרש, אולם קידושים והרצאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

משטח לבנייני ציבור למוסדות ומבני ציבור.

2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל – 1,134.51 מ"ר (מתוכם 800.59 מ"ר שטחים עיקריים,

333.92 מ"ר שטחי שרות כולל שטחי חניה תת קרקעית).

2.2.4 קביעת בינוי למבנה חדש לבית כנסת ומקווה, בן 3 קומות מעל קומת חניה בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.5 קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

2.2.6 קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בינוי, וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית –			0.576 דונם		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מוסדות ומבני ציבור	מ"ר	576	+224.59	800.59	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	קו בנין	הריסה		
		1	1	1	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 ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	576	מבנים ומוסדות ציבור		100	576	שטח לבנייני ציבור
100%	576	סה"כ		100%	576	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	בתי כנסת ובתי מדרש
ב.	אולם קידושים והרצאות
ג.	מקוה
ד.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב.	הוראות בינוי: 1. קביעת בינוי להקמת מבנה ציבורי חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה בהתאם לנספח הבינוי. 2. הבנייה תהא בתחום קווי הבנין בלבד עפ"י התשריט ובהתאם לנספח הבינוי. 3. מיקום מערכת מיזוג האויר יהיה על הגג בתוך מסתור מתאים אקוסטית וחזותית. 4. יש להסדיר נגישות לבית הכנסת התחתון (עזרת נשים וגברים) וכן לעזרת הגברים בבית הכנסת העליון. 5. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. 6. קווי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. 7. מפלס ה- 0.00 הינו 743.50 מגובה פני הים. 8. גובה גדר לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. 9. אין לפגוע בעצי הרחוב ובמערכת ההשקיה. יש להחזיר את המצב לקדמותו בסיום העבודות.
ג.	תנאים למתן היתר בניה: 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח לכל תא השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תיאום הפיתוח בתחום המגרש עם אגף שפ"ע לצורך נטיעת עצים בוגרים במידת הצורך בתחום חזית המגרש. 5. הוראות בנוגע לאיכות הסביבה: א. מקור האנרגיה לחימום וקירור יהיה חשמל בלבד. ב. מיקום מערכות מיזוג אויר יהיה על הגג בתוך מסתור מתאים אקוסטית וחזותית. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. 6. תנאי להיתר בניה יהא אישור מחלקת נגישות. 7. תנאי להיתר בניה אישור וחוו"ד כיבוי אש.
ד.	חניה: 1. החניה תהא תת קרקעית בלבד, כמצויין בנספח הבינוי. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 3. ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. 4. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון, לרבות תכנון רמפות והסדרי כניסה ויציאה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ה.	רשות העתיקות:	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ו.	פסולת בנין:	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.
ז.	הוראות בגין מבנה להריסה:	המבנים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה, ועל חשבונו.
ח.	קולטי שמש על הגג:	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט.	גמישות:	יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי נספח מס' 1, ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה- 0.00.
י.	סטיה ניכרת:	1. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. גובה המבנה המפורט בהוראות התכנית הינו מחייב, הגבהת המבנה מעבר למותר בתכנית זו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. מס' הקומות המפורט בנספח הבינוי הינו מחייב, תוספת קומות מעבר למותר בתכנית זו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
יא.	הוראות בנושא חשמל:	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון חיבורי המבנה לרשת החשמל, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
יב.	מתקני תקשורת:	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
יג.	תברואה:	יש לתכנן מתקן אשפה עבור הבניין החדש, בתיאום עם אגף התברואה.
יד.	חיזוק מבנים - תמ"א 38:	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 3. 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008). 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
טו.	חלחול מי נגר:	ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
						גובה מבנה (מטר) מקסימלי	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	* אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת		
קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	עיקרי	שרות				
כמסומן בתשריט				1	3	11.65 מ'	לי"ר	לי"ר	197	1,134.51	202.45	100	131.47	700.59	576	1	מבנים ומוסדות ציבור

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה הנפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, לרבות שטחי חנייה ומרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

* אחוזי בניה עיקרי ושרות על קרקעי: 144.5%.

** גובה מבנה כניסה ופיר מעלית 13.65 מ'. הגבהים כוללים את מעקה הגגות.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה:**

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.


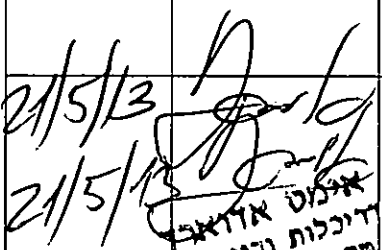
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מוסדות אור ההלכה 580098663		הרב הלל קולודצקי מ.ז. 000689935 הרב זעליג קולודצקי מ.ז. 000689877	מגיש התכנית
				ל"ר	יזם בפועל
		מוסדות אור ההלכה 580098663		הרב הלל קולודצקי מ.ז. 000689935 הרב זעליג קולודצקי מ.ז. 000689877 עירית ירושלים - האגף לנכסי העיריה מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
21/5/13			30443137	אדוארד איימס	עורך התכנית

אימס אדוארד
אדויכלות ובינוי מימ
מסי רשיון 78871
פלו 733826 טל/פקס 734982