

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0439075

תוספת שימושים במבנה ציבור ברח' לובאוויטש 41 רמת שלמה ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
16/09/2018

לאשר את התוכנית  
20/09/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
06/08/2017

להפקיד את התכנית  
24/06/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שטח ברמת שלמה, רח' לובאוויטש 41, המיועד למבני ציבור עפ"י תכנית מס' 1973 ב'.

השימושים המותרים הם בית כנסת וגני ילדים.

מוצע בתכנית זו להרחיב את השימושים המותרים מעבר לשימושים המאושרים, גם לחינוך, תרבות, רווחה ושירותי קהילה.

השימוש הספציפי יקבע בעת הוצאת היתר הבניה, ע"י מח' מדיניות תכנון של עיריית ירושלים.

מוצע תוספת זכויות בניה והתאמת קווי הבנין למוצע.

מגיש התכנית הינו המקים והמפעיל של מבנה בית הכנסת הקיים בשטח, בתיאום עם עיריית ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שימושים במבנה ציבור ברח' לובאוויטש 41 רמת שלמה ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0439075 מספר התכנית

0.571 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220675
	קואורדינאטה Y	635100

1.5.2 תיאור מקום רח' לובאוויטש 41 רמת שלמה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת שלמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30562	מוסדר	חלק		9

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

לא רלוונטי

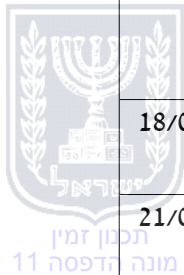
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/03/1993	1997	4093	תכנית זו מחליפה את תכנית 1973 ב.	החלפה	1973 / ב
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדוארד אימס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדוארד אימס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין גובה ומס' קומות	29/10/2017	אדוארד אימס	29/10/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	29/10/2017	יצחק פנט	29/10/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

**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 מנחם נחלת מנחם מנדל - חב		עמותת מנחם נחלת מנחם מנדל - חב"ד	ירושלים	(1)	21			panet@017. net.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מורשי חתימה: זילברשטרום בנימין מ.ז. 051901155  
וולס יעקב מ.ז. 053939093  
משי זהב משה אהרון מ.ז. 059823245, כתובת: חנה 21 ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		מח' נכסים עירית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא (1)	1	02-6297777		

**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:**

(1) כתובת: ככר ספרא ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רישוי	עורך ראשי	אדוארד אימס	78871	פרטי	ירושלים	(1)	15	02-5327389		panet@netvis ion.net.il
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	(2)	4			panet@017.n et.il
הנדסאי	אדריכל	יצחק פנט	31565 ה		ירושלים	(3)	8			panet@017.n et.il

(1) כתובת: אפרתה 15 ירושלים.

(2) כתובת: הששה עשר 4 ירושלים.

(3) כתובת: מחנים 8.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תוספת שימושים בנוסף לשימושים הקיימים של בית כנסת וגני ילדים, תוספת שטחי בניה וקומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למבני ציבור למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי הבניה המותרים בשטח, ומספר הקומות.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה בשטח.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבני ציבור	571	100
סה"כ	571	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	570.53	100
סה"כ	570.53	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<b>שימושים</b> בתי כנסת, גני ילדים, חינוך, תרבות, רווחה ושירותי קהילה
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>היטל השבחה</b> 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.
ב	<b>סטיה ניכרת</b> 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל שינוי בהם יהווה סטיה ניכרת. 3. מס' הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ד	<b>פסולת בניין</b> 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.
ה	<b>קווי בנין</b> קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.
ו	<b>עתיקות</b> 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.
ז	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
ח	<b>ניהול מי נגר</b> יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מי נגר תכנון זמין מונה הדפסה 11 עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
ט	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

## 4.1

## מבנים ומוסדות ציבור

- (2) הגשת תכנית פיתוח לכל שטח המגרש 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) לעת מתן היתר בניה יתואמו השימושים עם המחלקה למדיניות תכנון.
- (5) יש לבצע ולשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה, לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.
- (6) תנאי למתן היתר בניה: הגישה לאתר לא תהיה דרך השצ"פ אלא "דרך קיימת או מאושרת". בנוסף, אין לפגוע בשצ"פ ו/או לאגור בו חומרי בניה, פסולת וכו'.
- (7) תנאי למתן היתר בניה: הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע כפי שיקבע סמוך להיתר הבניה.
- (8) תנאי למתן טופס 4: ביצוע הנ"ל בפועל.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	11.2	55	228	1302.72	149.38	235.56	82.81	834.97	(1) 571	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מגרש עמותת מנחם, ללא חלוקה לתאי שטח.
- (2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

## 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

זמן משוער למימוש התכנית משוער 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11