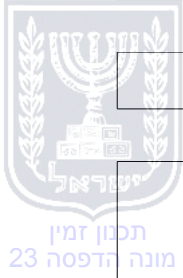


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0476465

תוספת לקומה שניה ובניית קומה שלישית לבית הכנסת זכות אבות



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בשכנת רמת שרת בירושלים, ברחוב פרץ ברנשטיין 3 קיים בית כנסת "זכות אבות" אשר מתפקד כבית כנסת השכונתי, בעל 2 קומות. מספר הגוש 30193, חלקה מספר 2. התביעה החלה במקום 1269 ז'.

התוכנית מבקשת השלמת הקומה השנייה במפלס 3.30 + ותוספת קומה שלישית במפלס 7.20 + לבנין. הקומה השלישית תהיה אולם לקידוש.

התוכנית מבקשת תוספת שטחי בניה רק למגרש 3. בתביעה 101-0476465 לא מבוקשת הגדלת שטחי בניה למגרש 4.

כל הנאמר בתביעה 1296 ז' לגבי מגרש 4 ימשיך לחול על מגרש זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת לקומה שניה ובניית קומה שלישית לבית הכנסת
זכות אבות

מספר התכנית 101-0476465

1.2 שטח התכנית 1.973 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

217620 קואורדינאטה X

629540 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פרץ ברנשטיין 3, רמת שרת, ירושלים.

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	ברנשטיין פרץ	3	

שכונה רמת שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30193	מוסדר	חלק	2	96

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
1269 / 2	4, 3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



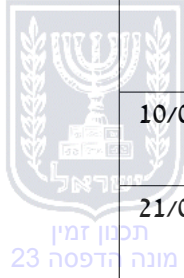
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1269 / ז	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 1269 / ז.	4119	3202	10/06/1993
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיים שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיים שחר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין - גובה הבניין, מס' קומות וקווי בניין	15: 49 27/03/2019	חיים שחר	27/03/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 17 19/06/2019	חיים שחר	19/06/2019	1	1: 250	מנחה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777		
	פרטי	יואל לוטפי		עמותת מנין ספרדי רמת שרת	ירושלים	(2)		053-7763011		
	פרטי	משה שוויקה		עמותת מנין ספרדי רמת שרת	ירושלים	(3)				

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: כיכר ספרא 1.
- (2) כתובת: פרץ ברנשטיין 14.
- (3) כתובת: פנחס רוזן 7.

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
אדריכל	עורך ראשי	חיים שחר	33125	חיים שחר אדריכלים בע"מ	ירושלים	החלוץ (1)	18	02-6528316		chsharch@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים) (2		02-6522596		

(1) כתובת : החלוץ 18.

(2) כתובת : כנפי נשרים 68.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 לקומה השניה ובניית קומה שלישית לבית הכנסת זכות אבות ברחוב פרץ ברנשטיין 3, רמת שרת, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי עבור תוספת בקומה השניה במפלס +3.30 המשמשת לממ"ק וחדר לימוד.
2. קביעת בינוי עבור תוספת קומה שלישית במפלס +7.20 המשמשת לאולם קידוש.
3. הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-3.
4. קביעת בינוי לתוספת של מעלית ומדרגות חירום.
5. קביעת שטחי בניה מירביים.
6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת הוראות בגין הריסה.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,959.25	100
סה"כ	1,959.25	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,959.25	100
סה"כ	1,959.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בית כנסת : במבנה בית הכנסת יותר קיום אירועים בעלי אופי דתי הנלווים לפעילות בית כנסת שכונתי. שימושים אלו יוגבלו בתכנית על מנת לשמור על אופי השכונה כשכונת מגורים מחד ולאפשר את השימוש בחלל המבנה לאירועים נלווים בעלי היקף מצומצם לבית הכנסת השכונתי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר תוספת במפלס 3.30+ בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1.</p> <p>ב. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים שימש כאולם לקידוש, בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1.</p> <p>ג. תותר תוספת מעלית בחזית דרום מזרח בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1.</p> <p>ד. תותר תוספת מדרגות חירום בחזית הצפון מערבית בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1.</p> <p>ה. גג הבניין לא ישמש לשימוש הציבור.</p> <p>ו. התכנית מבקשת תוספת שטחי בניה רק למגרש 3. בתב"ע 101-0476465 לא מבוקש הגדלת שטחי בניה למגרש 4.</p> <p>ז. כל הנאמר בתב"ע 1296' לגבי מגרש 4 ימשיך לחול על מגרש זה.</p> <p>ח. לא יותר שימוש למטרות "כולל" או בית מדרש.</p> <p>ט. יותר מטבח קצה אשר ישמש לחימום בלבד. לא יותר קיום אירועים מסחריים ולא תותר הפעלת מטבח בישול, תותר הפעלת מטבח חימום בלבד.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ממפלס קומת הכניסה כמצויין בנספח הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי בתכנית זו מחייב וכל תוספת מעבר למספר שנקבע תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי 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.</p> <p>ד. לא יותר לקיים אולם אירועים בתחום התכנית, למעט אירועים בעלי אופי דתי הנלווים לפעילות בית כנסת שכונתי. סטייה מההוראה תחשב כסטייה ניכרת</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. לא תותר הצבת מזגנים ומערכות טכניות כל שהן על קירות הבנין בחזית ראשית ושליש קדמי של חזיתות צד.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת הבניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:200, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נגישות בעירייה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הפסקה של כל שימוש שנעשה שלא כדין בשטח התכנית.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם מניעת מטרדי רעש בתחום התכנית</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת חוות דעת ע"י יועץ אקוסטי המציגה את השפעת הפעילות בבית הכנסת, לרבות בזמן אירועים ושמחות, על שימושים סמוכים. חוות הדעת תכלול חיזוי של מפלסי הרעש הצפויים בשימושים שכנים והשוואתם למפלסים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990. על פי הצורך יכלול הנספח המלצות למגוונים אקוסטיים ומגבלות על מפלסי הרעש המותרים בזמן קיום האירועים. חוות הדעת תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים</p> <p>ח. תיאום עם מחלקת התברואה בכדי לתת מענה להיקפים ולשימושים המוצעים בתכנית.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>ב. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מוצפים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>
י	<p>גמישות להיתר</p> <p>א. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה- 00.0.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מבנים ומוסדות ציבור	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת										
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות									
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- ימני (3)	צידי- שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת 3	13.2 (2)	42 (1)	108	700	111	589	653	בית הכנסת זכות אבות	1	מבנים ומוסדות ציבור	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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח בית הכנסת ושטח המעון.

(2) מעל לגובה זה תותר הקמת מעקה תקני.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23