

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0541094

תוספת שטחים ושינוי קווי בניין, רמת שלמה.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
06/10/2019

לאשר את התוכנית
18/11/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
24/03/2019

להפקיד את התכנית
16/07/2019

תאריך 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

המגרש ברחוב הרב מאיר חדש 3, בייעוד שטח לבניין ציבורי עפ"י תוכנית 1973 ב'.
על המגרש קיים מבנה בית כנסת המשמש את קהילת "נר-יוסף".
המבנה חורג מקווי הבניין ומהשטחים המאושרים בתוכנית הנ"ל [עפ"י התוכנית מאושר כ-876 מ"ר] ומהיתר
בנייה מס' 1999/471
תוכנית זו מציעה:

1. הגדלת שטחי הבנייה, בהתאם למבנה הקיים בשטח. [תוספת של כ-926 מ"ר מעבר לתכנית המאושרת]
2. שינוי בקווי הבניין בהתאם למבנה הקיים בשטח.
3. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת שטחים ושינוי קווי בניין, רמת שלמה.

ומספר התכנית

101-0541094

מספר התכנית

0.776 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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
 קואורדינאטה X 220975
 קואורדינאטה Y 635245

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת שלמה. רחוב הרב מאיר חדש 3

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	הרב חדש מאיר	3	

שכונה רמת שלמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30562	לא מוסדר	חלק	66	

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
1973/ב	614

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



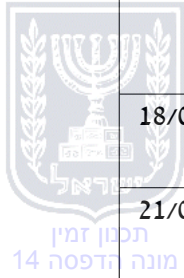
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1973 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1973/ב	4093	1997	18/03/1993
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 מחליפה את הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהרון אלבוים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרון אלבוים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 33 14/03/2019	אהרון אלבוים	14/03/2019	1		מנחה	בינוי
לא		12: 08 15/06/2017	מאיר לוי	15/06/2017	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
	אחר	אליהו כהן אליהו		נר יוסף קטן ע"ש יוסף קטן ז"ל ע"ר	ירושלים	הרב חדש מאיר	1	055-6682421		eger133@g mail.com
	אחר	מרדכי שמסיאן מרדכי		נר יוסף קטן ע"ש יוסף קטן ז"ל ע"ר	ירושלים	הרב חדש מאיר	1	055-6682421		eger133@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, ומוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהרון אלבוים	119469	סוננבליק אלבוים - אדריכלים	ירושלים	בית הערבה	22	077-5520308		office@s-e- a.co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	אז תעש הר החוצבים		02-5816818	02-5816818	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הכשרת עברות בנייה במבנה ברמת שלמה. תוספת שטחים ושינוי בקווי בניין עפ"י הבינוי הקיים בחלקה, ללא שינוי בשימושים המאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי הבנייה המירביים בשטח וקביעתם ל- 1802.13 מ"ר.
2. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים חדשים.
3. הגדלת מס' הקומות המירבי המותר בשטח וקביעתם ל-2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת -2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בנייה.
5. קביעת הוראות לאטימת קומה תת-קרקעית עד להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבני ציבור	776	100
סה"כ	776	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	775.99	100
סה"כ	775.99	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית כנסת
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, הוא שטח שייעודו מבנים ומוסדות ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות.</p> <p>2. תותר הרחבת הבניין עבור בית כנסת, חדרי לימוד ואולם לשימוש בית הכנסת, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. יותר בניוי בן 4 קומות (2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת).</p> <p>4. שינוי בקווי הבניין וקביעת קווי בניין עיליים מירביים חדשים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום וקווי תחתיים המסומנים בקו נקודה בצבע טורקיז לתוספת הבנייה כאמור.</p> <p>5. יותר פיתוח תא השטח בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>6. קומה 2- תיוותר אטומה וללא שימוש עד להוצאת היתר בניה כדין אשר יכלול קומה זו.</p>
ב	חניה <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף תושייה בעיריית ירושלים לפתרון חניה</p>
ג	היטל השבחה <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	סטיה ניכרת <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, כל שינוי יחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002</p> <p>2. מס' הקומות המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, כל שינוי יחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002</p>
ה	עיצוב אדריכלי <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה</p>
ו	קווי בנין <p>קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט קווי בניין עיליים מירביים חדשים המסומנים בקו נקודה בצבע אדום וקווי תחתיים המסומנים בקו נקודה בצבע טורקיז.</p>
ז	קולטי שמש על הגג <p>יותרו הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	אישור מהנדס העיר.
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. 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 בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ופיתוח, ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות/הצללות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית ופרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה בעיריית ירושלים לעניין מיקום מתקני האשפה ואופן פינויים.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ 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.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	2	10.5 (1)	74	232.3	1802.13	15.07	1081.37	0	705.69	776	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.2

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.

6.3

שילוט וסימון

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית כ- 5 שנים מתאריך אישורה

