

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0833384

שינוי קוי בנין, ישיבת "פאר השלום", דוד ילין 15, שכונת מקור ברוך

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

על המבנה חלה תב"ע מס' 79855 שנכנסה לתוקף בשנת 2015 הקובעת את ייעוד הקרקע למוסד ולתוספת בניה. הוגשה בקשה להיתר בניה בתיק רישוי מס' 2015/0945.01, הושלמו התנאים לקבלת היתר בניה אולם עקב דרישת רשות הכבאות לתוספת מדריגות חירום למבנה, ומכיון שבתב"ע מס' 79855 קווי הבנין נקבעו בהוראת "סטייה ניכרת" מוגשת תוכנית זו לשינוי קוי הבנין בחזית צידית בכדי לאפשר את תוספת המדריגות הנדרשות ע"י רשות הכבאות.

מגישי התוכנית הם בעלי הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קוי בנין, ישיבת "פאר השלום", דוד ילין 15, שכונת מקור ברוך

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0833384

0.381 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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 220566  
 קואורדינאטה Y 632589

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת מקור ברוך, רחוב דוד ילין 15, השטח הידוע כ"ישיבת פאר השלום".

### 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	ילין דוד	15	

שכונה מקור ברוך

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30066	לא מוסדר	חלק	21	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



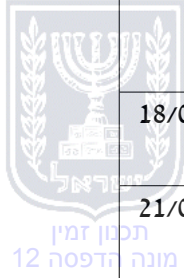
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0079855	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 79855.	7060	6495	18/06/2015
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
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			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15:36 05/07/2020	ראובן אלסטר	28/06/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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
	פרטי	בית כנסת ובית מדרש פאר השלום			ירושלים	ילין דוד	15			7668562@g mail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בית כנסת ובית מדרש פאר השלום			ירושלים	ילין דוד	15			7668562@gmail.com

**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	אוריה שוחט	101729		ירושלים	יהודה המכבי	5	072-2117890		2117890@gm ail.com
מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522598	meimad@me imad-sur.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 קו בנין צידי מזרחי לשם הקמת מדרגות חירום, רחוב דוד ילין 15, שכונת מקור ברוך.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קו בנין צידי מזרחי לשם הקמת מדרגות חירום לבנין.

ב. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

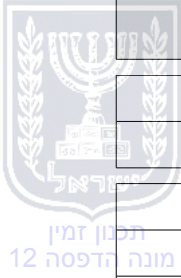
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	379.25	100
סה"כ	379.25	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	379.25	100
סה"כ	379.25	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מבנים ומוסדות ציבור כמאושר בתכנית 79855.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הבינוי בשטח יהיה בהתאם למפורט בתכנית מס' 79855 ובכפוף לכל הוראותיה. למרות המצוין לעיל, תותר תוספת של מדרגות חירום בלבד, פתוחות וללא קירות בחזית הצידיית מזרחית של הבנין, כדרישת רשות הכבאות וההצלה.</p> <p>ב. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט להלן:</p> <p>קו הבנין המירבי לכל הבנין יהא כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום וכמאושר בתכנית מס' 79855 ללא כל שינוי.</p> <p>קו הבנין המירבי עבור מרפסת בקומה א' בחזית הקדמית והצידיית (מזרחית) של הבנין ועבור מדרגות החירום כאמור יהא כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>הוראות השימור יהיו כמאושר בתכנית 79855 וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש לשמר את המבנה ההיסטורי כולל פיתוח שטח ופרטים בליווי אדריכל ומהנדס מומחים בשימור.</li> <li>אין להרוס קירות נושאים, חזיתות מקוריות ומרפסת קומת קרקע. אין לפרק ולבנות מחדש חזית כלשהי. לא תותר הקמת גרמי מדרגות במבנה היסטורי.</li> <li>אין למקם חדרי שירותים בחזית ראשית הפונה לרחוב דוד ילין.</li> <li>קווי בניין לא יחרגו מעבר למבנה לשימור בחזית צפונית ומזרחית, כולל לא בריחוף.</li> <li>בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע/ ייהרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות, יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהיו טרום הגשת תכנית זו.</li> <li>מיקום ממדי"ם, דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן ייעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות.</li> <li>לא תותר הריסה/ פירוק/ פירוק ובניה מחדש של מבנה, חלקי מבנה או פרטים מקוריים מחזיתות הראשיות.</li> <li>לא תותר הריסת קונסטרוקציות בבניין קיים לצורך הקמת גרמי מדרגות בבניין היסטורי.</li> <li>תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור המבנה ההיסטורי כולל חזיתות ופרטים.</li> <li>עיצוב חזית הבניין יתואם עם אדריכל העיר ובשיתוף עם מחלקת השימור לעת מתן היתר בניה. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</li> <li>לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות ובמרפסות בחזיתות לשימור.</li> <li>כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</li> <li>ניתן להשתמש בשטח בור המים ללא פגיעה בקמרונו וקירות מסד קיימים מלבד חיבור</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>נקודתי לחלל החדש. יש לקבל חו"ד מהנדס מומחה בשימור לעניין שינויים קונסטרוקטיביים מבוקשים.</p> <p>14. ניתן להשתמש בבור המים בבניין הקיים עבור צרכי בית המדרש. בעת קבלת היתר בניה שטחים אלו יתווספו לשטחים המאושרים בתכנית זו. הדבר ייעשה בתיאום עם מחלקת שימור של עיריית ירושלים.</p> <p>15. הגדרות הקיימות בחזית הקדמית של החלקה הינן לשימור ואסורה הריסתן ו/או כל פגיעה בהן.</p> <p>16. האלמנטים המיועדים לשימור ואופן שימורם והטיפול בהם יהיו כמפורט בנספח הבינוי שבתכנית מס' 79855 ללא כל שינוי.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</p> <p>2. הוראות השימור כמפורט בסעיף קטן ב. לעיל הינן מחייבות וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</p> <p>3. מס' הקומות המירבי בתכנית מס' 79855 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</p> <p>4. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 שבתכנית מס' 79855 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</p> <p>5. לא ניתן להרוס המבנה ההיסטורי הקיים בעתיד, וכל חריגה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. ראה סעיף 4.1.2 ט. שבהוראות תכנית מס' 79855.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת השימור העירונית, לרבות לענין עיצוב החזיתות. במידה ותכנון מדרגות החירום בחזית הציידית של הבנין, בתחום קווי הבנין המוצעים עבורם בתכנית מס' 833384 זו, יהא בהתאם לתכנון שהוצע עבורם במסגרת בקשה להיתר מס' 15/945.00 - הדרישה לקבלת אישור מחלקת השימור העירונית כתנאי למתן היתר בניה, מבוטלת בזאת.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 79855, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 833384 זו, לרבות הוראות בינוי, הוראות לענין איכות הסביבה, הוראות לענין חיזוק מבנים, תנאים למתן היתר בניה, זכויות בניה, שימור וכדומה, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.</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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	14 (1)	66.71	327.62	1248	15	104	60	1069	380	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ערך זה (+14.00=822.83) מתייחס למדלפות הגג. מעל גובה זה יותר רום הגג בגובה 17.29 ובהתאם לנספח הבינוי שבתכנית מס' 79855..
- (2) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12