

הוראות התכנית

תכנית מס' 1049766-101

הגדלת זכויות בניה לבית הכנסת ברחוב הצדיק משטפנשט 1 רמת שלמה



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/10/2022

להפקיד את התכנית

17/01/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
המגרש ממוקם בשכונת רמות שלמה ירושלים בגוש 30566 חלקה 61.
במגרש חלה תכנית 11085 תא שטח 215.
אשר מייעדת את המגרש לשטח למבני ציבור.
התכנית מציעה תוספת שטחים למבנה ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה לבית הכנסת ברחוב הצדיק משטפנשט
1 רמת שלמה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-1049766 מספר התכנית

0.507 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

לא 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

220425 קואורדינאטה X

635775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הצדיק משטפנשט 1 רמת שלמה

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	הצדיק משטפנשט	1	

שכונה רמת שלמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30566	לא מוסדר	חלק	61	

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 9



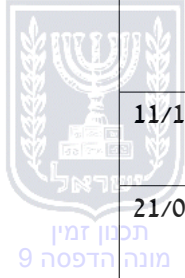
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/11/2013		1173	6690	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 11085.	החלפה	11085
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	5166/ ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022/ א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יהודה פרג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יהודה פרג		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 100	1	20/12/2022	נועם ואקנין	09: 56 20/12/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	31/03/2022	ראובן אלסטר	10: 15 15/05/2022	מצב מאושר	לא

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, יצחק הנאו		אגף מבני דת	ירושלים	ככר ספרא				HNITZHA K@jerusalem.muni.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית	ירושלים	ככר ספרא				DrYael@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

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	יהודה פרג	10604		ירושלים	אלזה	1			yehudapereg-arch@012.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	נועם ואקנין	24887321		ירושלים	משעול עוזרד	16			noam880@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הגדלת זכויות בניה ושינוי קו בניין ברחוב הצדיק משטפנשט 1 ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת סך שטחי הבניה.
2. קביעת מס הקומות ל-3 מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחת הכניסה הקובעת..
3. קביעת קווי בניין מירביים.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת תנאים למתן תעודת גמר.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

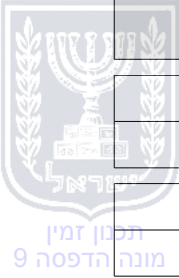
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

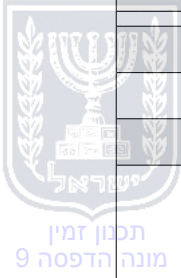
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	507	100
סה"כ	507	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	506.72	100
סה"כ	506.72	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני דת
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המחלקה לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. 3. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. 4. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. 5. בניה ירוקה- תנאי לקבלת בהליך הרישוי יהיה הטמעת אלמנטים של בניה ירוקה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 6. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תאום נושא הביוב וטיפול בשפכים עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
ב	<p>הוראות בנין</p> <p>1. ממפלס הרחוב בחלקות 160-62 תהיה גישה ישירה לתוך המבנה. 2. כל מגרש שיבנה יקצה מקום לגנרטור שבת במסגרת היתר הבנייה בכפוף להוראות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. ככל וזכויות הבניה ישמשו לבית כנסת אחד, יכלול היתר הבניה חניות בהתאם לנדרש בתקן החניה, ככל שזכויות הבניה ישמשו שני בתי כנסת נפרדים, לא יהיה צורך בחניה בתחום המגרש. ב. יש להציע חנית נכה בקרבת בית הכנסת.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בהוראות התכנית בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת . ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול התכנית לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת .</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום וקווי בניין תת קרקעי בקו נקודתיים בצבע אדום.</p>
ו	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאי לתעודת גמר יהיה קבלת אישור ממהנדס העיר או מי מטעמו לפינוי המני"ד בחלקות 60 ו-75 בגוש 30566 המצוי בשטח ציבורי פתוח.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה. ג. 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 הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ד. תיאום התכנון והעיצוב אדרכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו. ה. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם קביעת הוראות שיבטיחו צימצום מטרדי הבניה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	3	10.5 (1)	74	498	108	515	507	הצדיק משטפנשט 1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ומעליו תותר בניית חדר יציאה לגג.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9