

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/09/2020

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

23/11/2020

תכנית מס' 101-0816769

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת קומה לישיבת "שפת אמת" בנין "טירת חן", רחוב שפת אמת 8

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא בשכונת זכרון משה אשר נמצאת באיזור מע"ר צפון. על המבנה חלה תב"ע מס' 8264 שאושרה למתן תוקף בשנת 2003, ייעוד המגרש הוא מוסד. בשנת 2008 הופק היתר בניה מס' 59120 בתיק רישוי בניה מס' 05/581.00 לבניית בניין בן 4 קומות מעל מפלס 0.00 וקומת גג המקורה בפרגולה, קירות קומת הגג הינם בגובה 2.5 מ' ממפלס הגג. לאחר מכן בשנים 2010, ו 2012 הופקו מס' היתרים נוספים לשינויים, ותוכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר.

עם התרבות תלמידי הישיבה בלעה"ר המקום נהיה צר מלהכיל את כמות התלמידים ולשם כך הנהלת הישיבה מגישה תוכנית זו להגבהת קירות קומת הגג בכ 70 ס"מ כולל התקרה המוצעת עבור יצירת תוספת קומה למבנה הקיים.

מגיש התוכנית הינו בעל עניין בקרקע.



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 קומה לישיבת "שפת אמת" בנין "טירת חן", רחוב שפת אמת 8

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0816769 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.462 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

220288 קואורדינאטה X

632660 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב שפת אמת 8

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	שפת אמת	8	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30071	לא מוסדר	חלק	1	

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 11



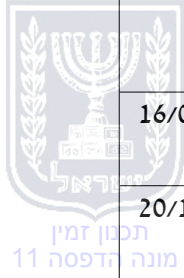
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית מתאר 62	687	1586	16/07/1959
8264	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8264.	5231	122	20/10/2003
מק/5022 א	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מק/5022/א, הוראות תוכנית מק/5022 א, יחולו על תוכנית 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		13: 06 23/09/2020	אוריה שוחט	17/03/2020	1		מנחה	בינוי
לא		13: 36 07/06/2020	אלי אדרעי	01/03/2020	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
	פרטי	הישיבה הגדולה שפת אמת (ישיבת גור) ירושלים			ירושלים	יוסף בן מתתיהו	26	02-5382885		

**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	אוריה שוחט	101729	בית בישראל	ירושלים	יהודה המכבי	5	072-2117890	02-8060005	2117890@gm ail.com
מוסמך	מודד	אלי אדרעי	407		ירושלים	האומן	18	02-6795759		eliedrey@013 net.net



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 קומה חדשה למבנה ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה.
2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1,740 מ"ר.
4. הגדלת מספר הקומות מ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ל 5 קומות מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	462.62	100
סה"כ	462.62	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	462.62	100
סה"כ	462.62	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	ישיבה ובכלל זה מטבח, חדר אוכל, פנימייה ללינה עבור תלמידים, משרדי הנהלה, וכל השימושים הנלווים להם הנצרכים במוסד חינוכי - תורני זה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> תותר הגבהת קירות קומת הגג בכ 70 ס"מ כולל התקרה המוצעת לצורך יצירת קומה נוספת על המבנה הקיים, והגבהת חדר המדרגות והמעלית לצורך יציאה לגג בהתאם למסמכי התכנית.
ב	<b>חניה</b> בשל הקירבה לשתי תחנות רק"ל אין צורך בתוספת מקומות חניה בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו.
ג	<b>היטל השבחה</b> 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתן ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	<b>סטיה ניכרת</b> א. גובה הבנייה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. ב. מספר הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל חריגה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ו	<b>פסולת בניין</b> באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
ז	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. 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, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן,

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	<p>מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>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 התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ד. קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
י	<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>יותר שינוי של עד 1.5 מ' מעבר לגובה המצויין במסמכי התכנית, במידה והגובה הנ"ל יידרש ע"י גורם מוסמך כגון רשות הכבאות, או דרישת משרד הבריאות שגג המבנה ישמש כחצר לתלמיד הישיבה וכדו', או לפי כל דרישת רשות מוסמכת אחרת, ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>תותר חריגה בקווי בנין לצורך תוספת מדרגות חירום במידה וזה יידרש ע"י גורם מוסמך כגון רשות הכבאות וכדו', ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות							עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	(1) 17.5	377	1740	43	247	165	1285	462	שפת אמת 8	1	מבנים ומוסדות ציבור להינוך	מבנים ומוסדות ציבור להינוך

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) תותר מעל גובה זה יציאה לגג מחדר המדרגות והמעלית ומעקה תקני.

(2) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת קומה חדשה	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10- שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11