

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 6350א

תוספת קומה ואגפים לשם הרחבת בנין לישיבה ברחוב הרב פרנק פינת רח' שערי תורה מס' 9, שכונת בית וגן

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 6350א הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 16/10 ביום 28.6.10 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתכנית

במקור נבנה במקום בנין מגורים שהוסב למוסד (ישיבה) במסגרת תכנית מס' 6350, שגם הסדירה את עבירות הבניה שתוקנו למעט חריגת המרתף לעבר רחוב שערי תורה (מוצע להריסה בתכנית זו).

מבקשים עתה להרחיב את בנין הישיבה בלי להגדיל את מספר התלמידים אך ע"י תוספת תיפקודים והטבת תנאים ע"י הגדלת קוי הבנין עד לכ-3.0 מ' מהגבולות הקדמיים של החלקה, ותוספת קומה.

מודגש בזאת כי הבניה החדשה נועדה להוספת נגישות, שירותי נכים, חדרי שיעורים וחדרי שירות לחדרי הפנימיה.

מצורף בזה אישור הנדסי על אפשרות ביצוע ההרחבות המוצעות. כמו-כן צורפו מסמכים המעידים על מעמדו של מגיש התכנית כבעלי הנכס (בשלבי רכישה ורישום).

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה ואגפים לשם הרחבת בנין לישיבה
ברח' הרב פרנק פינת רח' שערי תורה מס' 9,
שכונת בית וגן
519 מ"ר

מילוי תנאים למתן תוקף

1

ל"ר

תכנית מתאר מקומית

ללא איחוד וחלוקה

כן

לא

ועדה מחוזית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות

שם התכנית	1.1
שטח התכנית	1.2
מהדורות	1.3

שלב

מספר מהדורה

תאריך עידכון

סוג התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת-
מימדי?

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד את
התכנית

היתרים או הרשאות

1.4 סיווג התכנית

1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי
קואורדינטה מערב
מזרח - Y
קואורדינטה דרום
צפון - X

בפינת הרחובות פרנק/שערי תורה מס' 9 ליד
ישיבת 'אמשינוב'
ירושלים

חלק מתחום הרשות

ירושלים

בית וגן

שערי תורה

9

1.5.1 נתונים כלליים

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30342	מוסדר	חלק מגוש	122	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30342	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש

ל"ר	ל"ר
מספר תכנית	מרחבי תכנון גובלים בתכנית 1.5.8
מספר מגרש	ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 - תכנית מתאר מקומית לירושלים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות של תכנית 62 ממשיכות לחול	687	16/7/1959 כ"א תמוז תשי"ט
6350	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות של תכנית 6350 ממשיכות לחול	5337	31/10/04 ט"ז חשוון תשי"ט

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות	מחייב	8			7/10	גוטל ושות' אדריכלות ותכנון	ועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1:250	1		7/10	גוטל ושות' אדריכלות ותכנון	ועדה מחוזית	
נספח חלקית*	מחייב	1:100	1		7/10	גוטל ושות' אדריכלות ותכנון	ועדה מחוזית	

* מחייב לעניין גובה וקווי בניין

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טל פון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עמותת "עתיד לעם" בתור מחזיק הערת אזהרה על הנכס ויזם בפועל	5831.682.26		ע"י שלמה ארז, רח' עוזיאל 42 י-ם		0522-638210		

1.8.2 בעל עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טל פון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ישיבה וכולל 'מקדש מלך'	58.012.821.3		רח' שערי תורה 9 י-ם	02-6439657		02.6439657	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מיגל אסתרקינד	303875017	77817	גוטל ושות' אדריכלות ובינוי	בית וגן 111, י-ם	02.6430045	054.6210155	6422370	guttel@zahav.net.il
יעקב סומך	373619	322		ת"ד 1395	02.5816642		5816642	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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 בנין ישיבה ע"י הוספת קומה והרחבת קומות תוך הכשרתו לנגישות נכים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך יעוד הקרקע כלדהלן: שינוי יעוד מ"מוסד" ל"מבנים ומוסדות ציבור לחינוך".
- שינוי קוי בנין מאושרים וקביעת קוי בנין חדשים.
- קביעת הוראות בנינו וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת גובה בנין ומס' קומות מירביים בהתאם לנספח מס' 1.
- הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל-1689.50 מ"ר (מהם 1425 שטח עיקרי, 264.50 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת הוראות בגין הריסת מבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית (דונם): 519						
הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (שטח עיקרי)	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאר				
	1425		+561	864	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	היקף שטח	תאי שטח כפופים
מבנה ומוסדות ציבור לחינוך	122		אין

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד : מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.1.1 שימושים: ישיבה

4.1.2 הוראות

1. בניה באבן: הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותתת מסוג האבן שבבנין הקיים.
2. קולטי שמש על הגג:
 - א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 - ב. הפתרוו התכנוני טעוו אישור מהנדס העיר.
3. סטיה ניכרת:

כל תוספת יח"ד, תוספת קומות, שינוי בקווי הבנין ובגובה הבנין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה ב(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
4. חניה:
 - א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
 - ב. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
7. תנאים למתן היתר בניה
 - א. פיקוד עורף: תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח.
 - ב. שירותי כבאות: תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשויות הכבאות.
 - ג. איכות הסביבה: תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים למניעת רעש מהישיבה כלפי השכנים.
 - ד. חילחול מנגר עילי: אותרו לא פחות מ-25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כדון חצץ וחלוקים).
 - ה. הריסה: תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת החריגות מעבר לגבולות המגרש לכיוון הרחוב כמסומן בנספח הבינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית משטח תא השטח (%)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		מספר קומות מעל לבניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה	שטח לקובעת	מתחת לבניסה לקובעת	שטח שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	מעל לבניסה לקובעת	מגרש / מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לבניסה לקובעת	שטח שירות	עיקרי שירות	שטח שירות						עיקרי שירות	עיקרי שירות																	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	122	519	1285.0	129.20	140.0	135.30	1689.50	325.5%	52.71%	--	19.68	1	6	1	6	19.68	--	--	325.5%	1689.50	129.20	140.0	135.30	1285.0	519	122	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך			

* לא כולל חדר מכונות על הגג
 ** לפיר מעלית בלבד

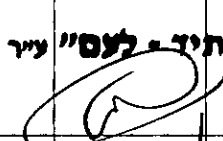

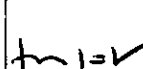
שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

6. הוראות נוספות ל"ר

7. ביצוע התכנית
7.1 שלבי ביצוע: ל"ר

7.2 מימוש התכנית: זמן משוער לביצוע התכנית: 60 חודש מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ע"י שלמה ארז "עתיד - לעם" ע"ר	58.31.682.6	עמותת "עתיד לעם"	מגיש התכנית
			58.012.821.3	ישיבה וכולל מקדש מלך	בעל עניין בקרקע
		גוטל ושות' אדריכלות ובינוי	303875017	מיגל אסתרקינד	עורך התכנית