

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12851

שם תוכנית: תלמוד תורה "באר יהודה", סנהדריה

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12851</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>111</u> ביום <u>16.11</u> מינהל תכנון <u>ה.ג.</u> י"ד הועדה</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית מס' 12851**דברי הסבר לתכנית מס' 12851**

תכנית זו מציעה בניין לתלמוד תורה – ביי"ס על יסודי ט – י"ב 3 כיתות בשכבה כולל- חדרי עזר, חדר אוכל, מטבח, מחסנים, כיתות, אולמות פעילות ותפילה.
הבניין בן 6 קומות מעל מפלס ± 0.00 ומתחת למפלס- ± 0.00 ישנם חדרים למערכות טכניות.
סה"כ שטחי הבנייה (עיקרי + שירות) 4401 מ"ר.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

הצורך בהגדלת הזכויות במגרש ושינוי השימושים, נובע מהצורך להקים ביי"ס עבור קהילת "באר יהודה" אשר מקיימת מוסד חינוכי מזה שנים רבות, ללא הקצאה מסודרת.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום היא במ/4520 המייעדת שטח זה למבני ציבור.
השימוש במגרש 8 עפ"י הת.ב.ע הקיימת גני ילדים ומעון יום.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח התכנית לא קיימים מבנים.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית חוכר את הקרקע מטעם עיריית ירושלים שהינה הבעלים של הקרקע.
מצ"ב חוזה חכירה.

בעלי הקרקע: עיריית ירושלים

שם מגיש התכנית:

עמותת ישיבת באר יהודה
מורשה חתימה: יצחק טופיק

שם האדריכל: אלי רכס

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
תלמוד תורה "באר יהודה", סנהדריה				
12851	מספר התוכנית			
1504 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
7	מספר מהדורה בשלב			
09/01/2011	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • ללא איחוד וחלוקה. • כן • לא • ועדה מחוזית • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
	סוג איחוד וחלוקה			
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
	היתרים או הרשאות			

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים**

220,550	קואורדינטה X
634,225	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום
השטח ממוקם דרומית לרח' מעגלי הרי"ם לוי
וצפונית לרח' הרב אטון בן ציון בשכונת
סנהדריה המורחבת.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**
רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
יישוב ירושלים
שכונה סנהדריה מורחבת
רחוב אין
מספר בית אין**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30761	• מוסדר	• חלק מהגוש	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
4520/במ	8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
8/5/1997	4519	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 4520 ממשיכות לחול.	שינוי	4520/במ ✓
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	תכנית מתאר 62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אלי רכס	09.01.2011	-	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אלי רכס	09.01.2011	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אלי רכס	09.01.2011	1	-	1:200	* מנחה, כאשר חלק מהנתונים מחייבים	נספח בניוי התוכנית
	ועדה מחוזית	אייל קראוס	25.03.2010	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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.

* מחייב לעניין – קווי בניין, גובה מירבי, מס' קומות וגובה ±0.00 .

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	5381424	-	5003414	עזרת תורה 47	580295426 ע"ר	580295426	ישבת באר יהודה	-	028785665	יחזק טופיק	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	לא רלוונטי	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
-	-	-	02-6297777	ככר ספרא 1, ירושלים	-	-	רשות מקומית עיריית ירושלים	-	עיריית ירושלים מחלקת נבטים	-	בעלות
-	-	-	5003414	עזרת תורה 47	580295426 ע"ר	580295426	ישבת באר יהודה	028785665	יחזק טופיק	-	הכירה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@reches.org.il	6789818	054-4420959	6790144	האומן 9, ים	513631002	513631002	רשות מקומית ארזות אדריכלים בע"מ	21848	005762216	אלי רכס	אדריכל
photocad@kraus-eng.co.il	5400433-02	3860113-052-	5328814-02	הרטום 14 חר חוצבים ים	-	-	אייל קראוס - הנדסת בנייה בע"מ	88003	022033823	אייל קראוס	ינע תנועה
-	6522296	-	6522294	כנפי נשרים ים, 68	-	-	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה	502	2408938	אלסטר ראובן	מודד

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- * הגדלת שטחי הבניה במגרש.
- * תוספת קומות במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי בקווי הבניין, כאמור.
- ב. קביעת הנחיות בניון.
- ג. קביעת מס' הקומות ל- 6 קומות מעל קומת מרתף מצומצמת.
- ד. קביעת שטחי בניה מירביים בהיקף של 4,415 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים ו- 3,725 מ"ר וסה"כ שטחי שירות 690 מ"ר.
- ה. הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת הוראות פיתוח הכולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- ז. קביעת השלבים והנחיות לביצוע.
- ח. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.504 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר עפ"י ת.ב.ע מס' 4520/במ		3725	+2975	750	מ"ר עיקרי	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שטח לבנייני ציבור

4.1.1 שימושים

בנייני ציבור

4.1.2 הוראות א. עיצוב אדריכלי

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מלבנית ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2. לא יותרו פתחים בקו בניין 0 בחזית הצפונית.

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

3. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

4. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

5. תיאום התוכנית עם יועץ נגישות לעניין הבטחת הנגישות לאנשים עם מוגבלויות.
 6. הצגת תוכנית פיתוח שטח וחיבור לגישה למגרש. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל, באישור אגף תחבורה ופיתוח תשתיות.
 7. תיאום עם אגף שפ"ע לעניין עצים הקיימים/ לעקירה בשטח התוכנית.
 8. תיאום ואישור עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

ג. חניה

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מס' הקומות המירבי המצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ד. סטייה ניכרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		גודל מגווש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ציד- שמאלי	מתחת לתחנת הקבועות	מעל לבניסה הקבועות							מתחת לבניסה הקבועות	עיקרי שרות			
			1*	6	22.60	-	-	52.7%	293%	4415	150	540	1504	1	מבנים ומוסדות ציבור

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.

* מפלס 1- עבור מערכות טכניות בלבד, ראה נספח מס' 1.

6. הוראות נוספות**6.1. חיזוק מבנים – תמ"א 38**

- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2. חלחול מי נגר

ייותרו לפחות 25% 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).


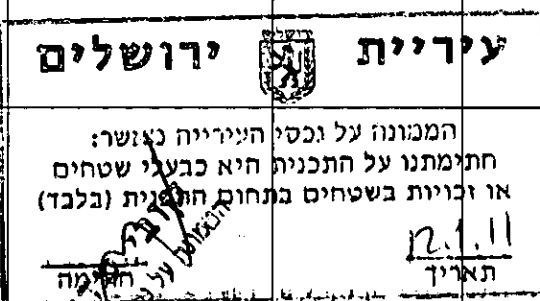
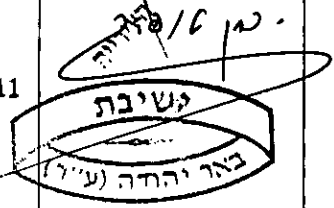
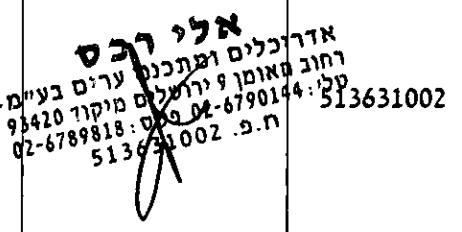
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבנייה תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
09.01.2011		ע"ר 580295426	028785665	עמותת ישיבת באר יהודה יצחק טופיק מורשה חתימה	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם במועל (אם רלבנטי)
09.01.2011				עיריית ירושלים מחלקת נכסים	בעלי עניין בקרקע
09.01.2011		ע"ר 580295426	028785665	עמותת ישיבת באר יהודה יצחק טופיק מורשה חתימה	
09.01.2011		513631002	005762216	אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	עורך התכנית