

1014052

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0068551

תוספת קומה לבניין ישיבה ברח' שמואל הנביא 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לחליטה בנים:

[Handwritten signature]

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

[Handwritten signature]

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דברי הסבר לתכנית

תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה
ישיבת הפקדתי שומרים הוקמה בשנת 1991 עפ"י תב"ע 4101 ששנתה את יעוד המגרש ממגורים לשטח מוסד.

מעמדו של מגיש התוכנית
המגרש בבעלות הישיבה (עמותה 58006443)
השטח המבוקש הוא תוספת קומה הנחוצה עקב גידול במספר בחורי הישיבה.

רקע תכנוני לתוכנית
אין היתרים קודמים או תוכניות לשינויים ו/או תוספות מאז הקמת הבנין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
בפועל אין עבירות בניה למעט שני מבני מחסן זמניים (מבניה קלה) המסומנים להריסה בתב"ע זו.
בתוכנית המקורית של הישיבה היה בקומה א' (מפלס +3.06) בית מדרש,
במפלס שמעליה (+5.95) היתה עזרת נשים עבור בית המדרש הני"ל, קומה זו הושלמה למלוא שטח הבנין
והוכשרה לחדרי פנימיה.
בית המדרש עבר לקומה ג' (מפלס +9.01) ועזרת הנשים שלה ממוקמת במפלס +11.90 מעליה.
תב"ע 101-0068551 זו מבקשת להכשיר את השינוי הזה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תוספת קומה לבניין ישיבה ברח' שמואל הנביא 46

101-0068551

0.474 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מהדורות

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
ירושלים
קואורדינטה X 221354
קואורדינטה Y 633183

1.5.2 תיאור מקום

צפון- רח' יקים
מזרח-רח' אלישיב
מערב- שמואל הנביא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שמואל הנביא	46	

שמואל הנביא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30091	מוסדר	חלק	71	

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 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4101	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את תוכנית 4101 וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4101 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	3928	152	10/1991
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה גם על תוכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את תוכנית 62 וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	1586	07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דן ברלב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דן ברלב			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב חלקית	1:100		05/11/2013	ברלב דן		05/11/2013	מחייב לעניין גובה בניה מרבי,מסי קומות מרבי וקוי בנין מרביים	לא
טבלת שטחים	מחייב חלקית	1:100		05/11/2013	דן ברלב		05/11/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		11/06/2012	ארנסטר אברהם		01/07/2012		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	דניאל פלבני		עמותת הפקדתי שומרים	ירושלים	אמרי בינה	24	02-5822672	02-5822772	

תכנון זמין
מספר ת.פ. 10

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דניאל פלבני		עמותת הפקדתי שומרים	ירושלים	אמרי בינה	24	02-5822672	02-5822772	

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	דן ברלב	10476		ירושלים	אהלי יוסף	20	02-5002299	02-5002252	dnbarlev@ne גונה tvision.net.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538	02-5854878	ernstmed@ne tvision.net.il

תכנון זמין
מספר ת.פ. 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת בינוי לתוספת קומה ותוספת חדרי פנימיה לישיבה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור.

2. קביעת בינוי עבור תוספת קומה מובלעת ועבור השלמת קומת עזרת הנשים במפלס +5.95 לשם תוספת חדרי פנימיה וחדרי שיעורים.

-קביעת בינוי עבור הקמת חדרי פנימיה במקום ביהכנ"ס במפלס +3.06

3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל -1521.16 מ"ר (מתוכם 1106.57 מ"ר שטחים עיקריים ו-414.59 מ"ר שטחי שירות).

4. קביעת קווי בנין.

5. הגדלת מספר קומות מ- 7 ל-8 קומות (6 קומות מעל ה-0.00+ ו-2 מתחת ל-0.00+).

6. קביעת שימושים עבור חדרי פנימיה בבנין ישיבה במגרש למבנים ומוסדות ציבור.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

9. קביעת הוראות בגין מבנים/מדרגות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.474

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תב"ע 4101 (לא נמצאו בארכיב ההיתר המקורי של הבנין-הבסיס לנתוני המצב הקיים היא תב"ע (4101)	1,106.57		-37.53	1,144.1	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
הדפסה 10

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
מבנים ומוסדות ציבור	1	מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח מוסד	474	100
סה"כ	474	100

מצב מוצע



תכנון זמין
הדפסה 10

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	467.72	100
סה"כ	467.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>בניין ישיבה</p>	
<p>4.1.2 הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת חדרי השעורים עבור הישיבה בהתאם למפורט בנספח מס' 1, תוך כדי נסיגה בבינוי ושמירה על השיפועים.</p> <p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>תותר בניית חדרי פנימיה במקום ביהכניס במפלס +3.06 ובניית חדרי פנימיה בקומת עזרת הנשים (ע"י חלוקת הקומה במפלס +5.95).</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	
<p>חניה</p>	<p>ב</p>
<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>ג</p>
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התיכנון והבניה. (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התיכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. הבינוי המסומן להריסה בנספח בינוי ובתשריט מחויבים, אי מילוי תנאי זה יחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התיכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>ד</p>
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>ה</p>
<p>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</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>(למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ינטעו עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע של עיריית ירושלים.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
ו	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ז	<p>הריסות ופינויים</p> <p>גדר/מבנה מדרגות/חריגות בניה המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של 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 ללייעודן החדש של המבנה.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>התכנית תשאיר לפחות 25% אשר יהיה פנוי להחדרת מי נגר לאור חוסר האפשרות להפנות מי נגר לצי"פ מצרני. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים וכ"ד. תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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)	יעוד		
	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	2	6	17.91	46	321	1521.16	216.08	214.97	198.51	891.6	474	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

הערה ברמת הטבלה:

הטבלה כוללת את כל השטחים המרביים בתוכנית כולל מרחבים מוגנים ומחושבים לפי תקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-10 שנים מיום אישורה.




תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות

	תאריך הפקדתי-שומרים רח' שמואל-הנביא 46 חתימה טל: 02-5822672 ת.ד. 5823 ירושלים	סוג:	שם: דניאל פלבני שם ומספר תאגיד: עמותת הפקדתי שומרים	מגיש התכנית
	תאריך הפקדתי-שומרים רח' שמואל-הנביא 46 חתימה טל: 02-5822672 ת.ד. 5823 ירושלים	סוג: בעלים	שם: דניאל פלבני שם ומספר תאגיד: עמותת הפקדתי שומרים	בעל עניין בקרקע
תאריך: כא' 19/06/2014 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: דן ברלב שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10