

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

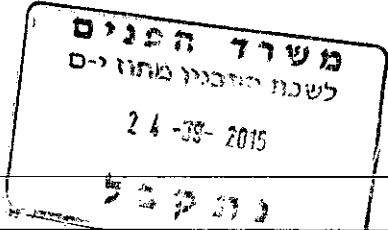
תוכנית מס' 13863

שם תוכנית: הרחבה ותוספת קומות
ברח' אבינועם ילון 2, גאולה, ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>6.11.15</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>דניאל גל</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. **תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**
 התכנית הנוכחית מציעה הרחבה ותוספת קומות, בבניין ציבורי המשמש בי"ס יסודי וקומת מסחר, הנמצא ברח' אבינועם ילין 2, שכונת גאולה, ירושלים.
 תכנית זו מעבר לתוספת עמודה בחזית מזרחית, מבקשת תוספת מחסנים בקומת מרתף במפלס 3.16-.
 תוספת קומה עליונה במפלס +12.60 וקומה נוספת מעליה במפלס +15.60.
 התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של המוסד.
2. **רקע תכנוני לתכנית**
 מדובר על בניין שמתוכנן לפי תבי"ע מתאר 62, שטח לבנייני ציבור – 138 אחוזי בניה.
 ב 16.07.1959 אושרה תכנית 1358 שלא שינתה אחוזי בניה נוספים,
 הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 13899.
3. **פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל** (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
 היום קיים בחלקה מבנה בן 3 קומות מעל קומת הכניסה,
 על פי הרישום בעיריה לא קיימות עבירות בניה בחלקה.
4. **מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.**
 מגיש התכנית הוא בעלים.
5. **אחר.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבה ותוספת קומות
ברח' אבינועם ילין 2, בית וגן, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

13863

מספר התוכנית

724 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 16/09/2015

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 630355
קואורדינטה Y 217425

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכ' גאולה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
בית וגן רחוב מספר בית
אבינועם ילין 2

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30083	• מוסדר	• חלק מהגוש	42,78	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.5	7.5

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.5	7.5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

7.5

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959 י' תמוז תשי"ט	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	ביטול	62 ✓
20.09.1979 כ"ח אלול ה'תשל"ט	2556	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 1042.	ביטול	1358 ✓
21/01/2010 ו' שבט ה'תש"ע	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 ב' הוראות תכנית 5022 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' חניה ✓
22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 מעליות ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	16/09/2015		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	16/09/2015	1		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	16/09/2015	1		1:100	• מחייב*	נספח בינוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית 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.

* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יח"ד שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מס' זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
				0573111360	מס' תאגיד	אבינועם ילין 2 ירושלים	תלמוד תורה "ייתב לב" בע"מ		011952371		פרטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									ל.ר.	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				אבינועם ילין 2 ירושלים				תלמוד תורה "ייתב לב"		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
beletsky@012.net.il	0722121108	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים			.45834	304549462	דוד בלצקי	אדריכל	עורך ראשי
yospector@walla.com	02-5381160	054-8444118	0722506200	רח' עוזיאל 34 ירושלים			34845	029332673	יוסף ספקטור	ה. אדריכלות	• עורך
		050-4505105	088551173	רח' העצמאות 16/35 אשדוד			048	307040618	מיכאל שורץ	מודד	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שטחים בכל הקומות, תוספת שתי קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 - קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת המוסד וקומת המסחר, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.2 - קביעת תוספת שטחי בניה.
- 2.2.3 - קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +12.60, ותוספת קומה מעליה במפלס +15.60.
- 2.2.4 - שינוי יעוד משטח לבניני ציבור, למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
- 2.2.5 - שינוי יעוד משטח למבני ציבור לדרך מוצעת.
- 2.2.6 - קביעת בינוי לתוספת שטח לפי התכנית הנ"ל סה"כ 2694.00 מ"ר מתוכם 2,302 מ"ר שטח עיקרי ו 392 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.7 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.8 - שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.9 - קביעת הוראות להפקעה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.724
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה מס' 13899		2,302.00	+1302.00	821.00 179.00	מ"ר מ"ר	בנייני ציבור מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
98.62%	714.00	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		100.00%	724.00	שטח לבניני ציבור
1.38%	10.00	דרך מוצעת		100.00%	724.00	סה"כ
100.00%	724.00	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		4.1.1 שימושים
		א. בית ספר יסודי ומסחר.
4.1.2 הוראות		א. תוספת קומה עליונה במפלס +12.60, תוספת קומה מעליה במפלס +15.60, תוספת שטחים לפי תכנית הנ"ל בכל המפלסים של הבניין.
ב. קווי בניין	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	ג. עיצוב אדריכלי
ד. קולטי שמש	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	ה. פסולת בניין
ו. עצים לשימור	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.	ז. תנאים למתן היתר בניה
ח. חניה	העצים המסומנים בתשריט בצבע אוקר מיועדים לשימור. שמירת עצים כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר ועל פי דרישותיו.	ה. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין 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. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניון ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.		
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב 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.		

		הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.
ט.	סטיה ניכרת	1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002. 2. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים וסטייה מהן תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002. 3. לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.
י.	דרך חדשה	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
י"א.	הפקעה	השטח המיועד לדרך חדשה, יופקע ע"י הוועדה המקומית וירשם ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

י.	חיזוק מבנים - תמ"א 38
	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וזאו 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. 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 יעידוד 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 ליעודו החדש של המבנה.
י"א.	ניצול מיטבי של מי נגר - תמ"א 34
1.	יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.
2.	יוותרו 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).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי		שרות	קדמי						צידי- ימני	צידי- שמאלי					
																	שרות	עיקרי	שרות		
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מסחר	1	714.00	2124.00 =178.00 מסחר	-	-	19.70 +813.64= אבסולוטי	6	1	53.30	-	-	377.0	2694.00	392.00	-	-	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט

* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

6.1
לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		הבניה תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: ייטב לב בע"מ תלמוד תורה 510108996	שם: תלמוד תורה "ייטב לב"	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: בלצקי דוד	עורך תוכנית ראשי
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: ד"ר אדר' יוסף ספקטור מ.ר. 34845 054-8444118	שם: יוסף ספקטור	עורך תוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: ייטב לב בע"מ תלמוד תורה 510108996	שם: תלמוד תורה "ייטב לב"	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	