

1000223571-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0064915

תוספת קומות לבניין קיים המשמש כמוסד ציבורי בשכ' רמת שלמה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

<p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____</p>
<p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>30.10.16</u> לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר</p>
<p><u>אילנה גולדברג</u> מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p>

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בבניין קיים המשמש כמוסד ציבורי ומאושר על פי תוכנית 1973ב, לפני בקשת היוזם ובעלי עניין בקרקע מבוקשת השלמת קומות ותוספת 2 קומות על גג הבניין הקיים בתוכנית המבוקשת אין שינוי יעדי הקרקע אלא רק תוספת שטחים. אין שינוי בקווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תוספת קומות לבניין קיים המשמש כמוסד ציבורי בשכ' רמת שלמה

101-0064915

מספר התכנית

3.119 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220785 קואורדינאטה X

635194 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת רמת שלמה, רוחב חזון איש 45

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
1	45	חזון איש	ירושלים

שכונה רמת שלמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30562	מוסדר	חלק	4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/03/1993	1997	4093	תוכנית זו מחליפה הוראות התוכנית	החלפה	1973 / ב
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166/ב', הוראות התוכנית 5166/ב' חלות על התוכנית זו	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה תוכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה לתוכנית מק/5022/א'. הוראות תוכנית מק/5022/א' תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				ברי הרשקוביץ			תשריט מצב מוצע
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1	10/01/2016	ברי הרשקוביץ	05/03/2017	מחייב בעניין: גובה קוי בניין,	מספר קומות ואטימה
כינוי	מחייב		1		ברי הרשקוביץ	15/05/2017		
פרוגרמה לשטחי ציבור	חלקית		1	30/08/2015	ברי הרשקוביץ	21/01/2016		
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/01/2016	ברי הרשקוביץ			

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים המפורטים למטה יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים המפורטים למטה יגברו המסמכים המחייבים.

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	רב בן חמו	5801065	עמותת בית ישראל	ירושלים	חזון איש) (1	45	02-5376576	02-5380949	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מדינת ישראל.

1.8.2

1.8.3

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318706		
חוכר	רב בן חמו	580106581	עמותת בית ישראל	ירושלים	חזון איש	45	02-5376576		

(1) כתובת: רח' יפו 216 בנין שערי העיר

ת.ד. 36259 קומה 6

ירושלים 9438307.

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	ברי הרשקוביץ	7690		ירושלים	בן יהודה	3	077-9247625	077-9247626	ypearlmueter@gmail.com

תכנית מס': 101-0064915 - שם התכנית: תוספת קומות לבנין קיים המשמש כמוסד ציבורי בשכ' רמת שלמה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצועי/ תואר
ekroads@ekroads.co.il	02-5710373	02-5328814	22	בית הדפוס	ירושלים	אייל כראוס		אייל כראוס	יועץ תחבורה	יועץ תנועה
		02-6245094	9	טבריה	ירושלים	שרון ציון	403	ציון שרון	מוחזר	מוחזר

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 קומות לבניין קיים המשמש כמוסד ציבורי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי עבור תוספת קומות לבניין קיים
2. קביעת היקף שטחי הבניה.
3. שינוי קוי בניין וקביעת קווי בניין חדשים
4. הגדלת מספר קומות.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.119

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5,932.81		+3,260.01	2,672.8	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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,119	100
סה"כ	3,119	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,121.1	100
סה"כ	3,121.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים מוסד חינוך</p>	<p>4.1.1</p>
<p>4.1.2 הוראות אדריכלות</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.</p>	<p>4.1.2 א</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותרנה תוספת בניה בהתאם למפורט בנספח מס' 1</p> <p>2. חלונות בית המדרש הפונים דרומה (לכיוון מבנה המגורים שברחוב חזון איש 43) יהיו אטומים לגמרי ויכללו זגוגיות מלבני זכוכית בלבד וללא כל אפשרות פתיחה. זאת, כדי לאפשר מעבר של אור בלבד לבית המדרש. חלונות בית המדרש הפונים לרחוב חזון איש 60 יהיו אטומים ללא אפשרות פתיחה כלל בחלקם התחתון (עד לגובה 1.80 מ') יתרת גובה החלון, תהא מזכוכית חלבית ו/או אטומה ותתאפשר פתיחת יתרת גובה חלון זה בלבד.</p>	<p>ב</p>
<p>גגות</p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p>	<p>ג</p>
<p>חניה</p> <p>מבנה החניה ישמש לצורך חניה בלבד ומספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	<p>ד</p>
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. חלוקת השימושים והשטחים בין הישיבה ובין תלמוד התורה, כפי שנקבע בפרוגרמה.</p> <p>3. הפרוגרמת השימושים לישיבה: שטח ברוטו של הישיבה הינו 4562.52 מ"ר, שטח ברוטו של תלמוד תורה 2219.36 מ"ר, סה"כ שטח ברוטו 6781.88 מ"ר הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. מספר קומות בבנין הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק</p>	<p>ה</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ו	<p>התכנון והבניה. 5. אטימה בפועל של 500 מטר המסומנת בנספח הבינוי כתנאי לקבלת היתר בניה הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ז	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה להגדלת הבניין יהיה סיום הקמת החניון המכני והפעלתו. ה. תנאי למתן היתר בניה להגדלת הבניין יהיה אישור מחלקת נגישות מתו"ס. ו. תנאי למתן היתר בניה להגדלת הבניין יהיה אישור מחלקת תברואה בעיריית ירושלים לעניין מיקום וגודל מתקן אשפה.</p>
י	<p>עתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישת ת"י 413, מילוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית. על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים</p>

<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008. 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.</p>	
<p>ניהול מי נגר תובטח תכסית פנויה של 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>	<p>יא</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קוביני (מטר)	אחורי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי
								מתחת לכניסה	מעל הכניסה הקובעת					
מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור	1	גודל מגרש כולל 3119	שטחי בניה 6781.88	216	30	(1)	4	(2) 7	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
				2345.12	525.73									
				323.34										
				3587.69										

הערה בלמת הטבלה:
 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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבית בתכנית זו למעט שטחי החניה ומוחשיבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- בחזית קידמית הפונה לרח חוון איש יהיה גובה 16:80 מטר מעל מפלס 0.00 שהוא 782.61 אבסולוטי מעל גובה זה יותר מעקה תקני ואו חדר מכונית ואו חדר מכונית ואו חדר יציאה לגג. בחזית אחורית באגף הדרום מערבית הפונה לתורשה יהיה גובה 13 מטר מעל מפלס ה - 0.00 שהוא - 782.61 אבסולוטי מעל גובה זה יותר מעקה תקני ואו חדר מכונית ואו חדר מכונית ואו חדר יציאה לגג. גובה ריצפת הגג באגף דרום מזרח יהיה +4.00 מטר מעל מפלס ה - 0.00 שהוא - 786.61 מעל גובה זה יותר המעקה הקיים בלבד.
- מתוכנן 4 תניה תת קרקעית.
- כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.2	הוראות בזמן בניה
	במהלך הבנייה בפועל לא תהא כל פגיעה בגינה הציבורית וכי הגישה אליה תישמר באופן חופשי ובטיחותי.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד</td> <td>לא תותר בניה בשלבים</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים					

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה