

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0342980

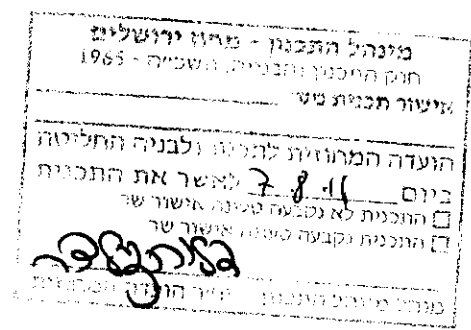
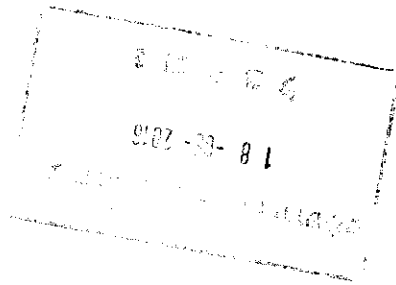
תוספת קומות ושטחי בניה, ברח' יואל 10, שכונת כרם אברהם ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
התכנית המוגשת מיועדת לתוספת שטחי בניה לקומות הקיימות ותוספת קומה עליונה למבנה לכיתות ת"ת וקומה תת קרקעית לאולם קידושין לקהילה.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 3923, ויעוד הקרקע מקום למוסד. ניתן לבנות עפ"י התכנית המאושרת 175% המאפשר בניה של 1076.25 מ"ר. למבנה קיים היתר ת.ב. 2010/367.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
- בעקבות הגידול באוכלוסיה של הקהילה נדרשים שטחי בניה ושימושים נוספים למבנה אשר נבנה בחלקה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הינה עמותת "ישיבת יטב לב דסאטמר" - הרשומה כבעלים בנסח הרישום לחלקה אשר עליה מתבצע הבינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
תוספת קומות ושטחי בניה, ברח' יואל 10, שכונת כרם אברהם ירושלים.

מספר התכנית 101-0342980

1.2 שטח התכנית שטח 0.616 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

קואורדינטה X 220965

קואורדינטה Y 632935

1.5.2 תיאור מקום רח' יואל 10- בפינת הרחובות אבינועם ילין ויואל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	יואל	10	

גאולה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30083	מוסדר	חלק	22	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/12/1989	840	3724	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3923.	ביטול	3923
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפרת			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית			06/12/2015	אילן אפרת	11/08/2016	למעט גובה, קוי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים-חתום להפקדה	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/12/2015	אילן אפרת	31/12/2015	חתום להפקדה	לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עמותה	פרטי			ישיבת ייטב לב דסאטמר	ירושלים	עלי הכהן) (1	23	02-5002433		fogel08@ mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה: יוסף רוזנברג ת.ז. 51910388 נייד: 0548419229
מורשה חתימה: יואל וויסהאוז ת.ז. 35792407 נייד: 0533177773.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ישיבת ייטב לב דסאטמר	ירושלים	עלי הכהן	23	02-5002433		fogel08@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מורשה חתימה: יוסף רוזנברג ת.ז. 51910388 נייד: 0548419229
מורשה חתימה: יואל וויסהאוז ת.ז. 35792407 נייד: 0533177773.

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	אילן אפרת	08716		ירושלים	נרקיס	9 א	02-6734030		arc.efrat@gm ail.com
עורך התכנית בפועל	הנדסאי	יחזקאל חי	25539/ה		ירושלים	(1)	33	02-6221935		hay.arc@gma il.com

תכנית מס': 101-0342980 - שם התכנית: תוספת קומות ושטחי בניה, ברח' יואל 10, שכונת כרם אברהם ירושלים.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מיכאל שורץ	1048		אשקלון	השוכית	4	02-6413002	02-6483683	bottimadidot@gmail.com

(1) כתובת: בית יואל, יפו 33 ירושלים.

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 ושטחי בניה למוסד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד לשטח ל"מבנים ומוסדות ציבוריים לדת".
2. קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס -7.00 לאולם קידושים לשימוש בית הכנסת והקהילה.
3. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס -3.50 למקווה ושטחים טכניים.
4. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס $+0.00$ ל- לאולמות לימוד ותפילה.
5. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס +4.00 לבית כנסת.
6. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס +8.33 לעזרת נשים.
7. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס +12.03 לאולמות לימוד.
8. קביעת קוי בניין לבניה כאמור.
9. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל- 2505.80 מ"ר מהם 2065.50 שטחים עקריים ו-440.30 מ"ר שטחי שרות.
10. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ממפלס 0.00 מעל קומה תת קרקעית, ל-4 קומות מעל מפלס 0.00 מעל 2 קומות תת קרקעיות.
11. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
12. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
13. קביעת הוראות בגין פינויים והריסות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.616			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושרי	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	1,076.25	+989.25	2,065.5	מאושר בתכנית 3923

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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 לדת	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	616	100
סה"כ	616	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לדת	616.53	100
סה"כ	616.53	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יותרו הבינויים הבאים בשטח התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר בינוי לתוספת קומה במפלס 7.00- לאולם קידושים לשימוש בית הכנסת והקהילה. 2. יותר בינוי לתוספת בניה במפלס 3.50- למקווה ושטחים טכניים. 3. יותר בינוי לתוספת בניה במפלס 0.00 +/- לאולמות לימוד ותפילה. 4. יותר בינוי לתוספת בניה במפלס 4.00+ לבית כנסת. 5. יותר בינוי לתוספת בניה במפלס 8.33+ לעזרת נשים. 6. יותר בינוי לתוספת בניה במפלס 12.03+ לאולמות לימוד.
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מספר הקומות המצויינים בטבלה מספר 5 ובנספח מספר 1 הינם מחייבים, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קוי הבניין בתשריט הינם מחייבים. וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת(בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. יחידות המתקנים הטכניים יהיו על גג הבניין ויסתרו כך שלא יראו מהרחוב.
ז	פסולת בניין

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
ח	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.</p> <p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לקו בניין עילי. ובשני קוים ונקודה בצבע אדום לקו בניין תחתי. ובקו ושתי נקודות בצבע אדום לקו בנין.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בנוסף על סעיפים מבנים להריסה, חניה, סטיה נכרת, להלן התנאים למתן היתרי בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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 וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, בינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 3. 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 קו 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. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח התכנית. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום פרטי הבנין עם אדריכל העיר. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום פתרונות האוורור לקומה התת קרקעית עם מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה שימוש בחלונות בעלי אמצעים למניעת רעש. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה והטמעת הנחיותיה.
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 2413, ומילוי אחר התנאים הבאים: <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	<p>(2) 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).</p> <p>2. 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</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	ייעוד				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מזחית לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
								מעל הקובעת	מתחת הקובעת	עיקרי	שרות					עיקרי	שרות	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	17.74 (1)	64.5	406.8	2505.8	188.8	773.6	251.5	1291.9	616	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת		

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטח מחסנים ומרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) $+17.74 = 802.06$ (גובה מעקה בחזית קדמית).

(2) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

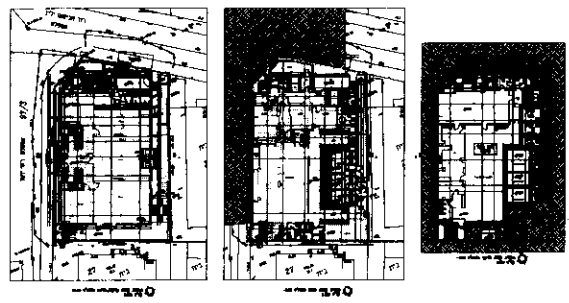
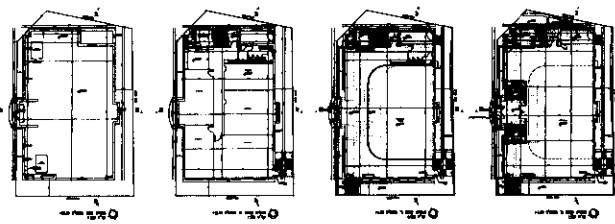
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה של חלקי קומות.
2	תנאי למתן תוקף	בחזית האפשרות לשינוי המדרגות המוצעות בחזית הדרום מזרחית, בהתייחס לתקנות של כבוי אש בנושא, כך שלא יוצבו בקו בניין אפס כלפי המגורים.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

<p>מגיש התכנית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ישיבת ייטב לב דסאטמר 580113595</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: 18/8/16 ישיבת ייטב לב דסאטמר בנייה לטובת קניין-מגורים 5105 YESHIVAT YITAV LEV D'SATMAR JERUSALEM-P.O. BOX 5105 18/8/16</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ישיבת ייטב לב דסאטמר 580113595</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>חתימה: ישיבת ייטב לב דסאטמר בנייה לטובת קניין-מגורים 5105 YESHIVAT YITAV LEV D'SATMAR JERUSALEM-P.O. BOX 5105 18/8/16</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: אילן אפרת</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>חתימה: אילן אפרת-אדריכל מ.ר. 8175 18/8/16</p>



NO.	1
DATE	
BY	
CHECKED	
APPROVED	
SCALE	
PROJECT	
DESCRIPTION	
REVISIONS	

1/10/20

1/10/20