

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0490714

בית ספר "בנות ירושלים" רח' בהר"ן 19, מאה שערים, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה הממוזגת לתכנון ולבניה החליטה:
 ביום 1.10.17 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה לעונה אישור
 התכנית נקבעה לעונה אישור

מנהל מינהל התכנון *מאיר* הועדה הממוזגת

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינך באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה .

- מדובר בבנין על חלקות 182 ו-192 בגוש 30063 רח' בהר"ן 19, בשכונת מאה שערים, ירושלים. התביע התקפה הינה תוכנית 62-תוכנית המתאר לירושלים, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 3.

-בבניין קיימות היום 2 קומות וקומת מרתף. השימוש במבנה בפועל הוא למוסד ציבורי.

- התוכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים למוסד ציבורי, הרחבת הקומות הקיימות ותוספת 3 קומות חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

אין היתר בניה לבניין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית ספר "בנות ירושלים" רח' בהר"ן 19, מאה שערים, ירושלים.

מספר התכנית 101-0490714

1.2 שטח התכנית 0.631 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מכורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחליקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221078 קואורדינאטה X

632683 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' בהר"ן פינת רח' סלונים, בשכונת מאה שערים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מאה שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30063	מוסדר	חלק	182, 192	183, 185-186, 235

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 תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	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				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	14/06/2017	אוריה שוחט	05/07/2017	מחייב לעניין הנחיות שימור	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1:250	1	05/07/2017	ראובן אלסטר	05/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/01/2017	ראובן אלסטר	01/01/2017		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
	פרטי			מרכז חינוכי בנות ירושלים	ירושלים	בהרן שלמה זלמן	19	073-7419330		345bait@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מרכז חינוכי בנות ירושלים	ירושלים	בהרן שלמה זלמן	19	073-7419330		345bait@gmail.com

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	אוריה שוחט	101729		ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469		aklain@kavn aki.net
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

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 ושינוי ייעוד ממגורים למוסד ציבורי בבית הספר "בנות ירושלים".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 למוסד ציבורי.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

o קביעת בינוי להרחבות קומות קיימות, ברתאם לנספח הבינוי.

o קביעת בינוי לתוספת 3 קומות חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 2404 מ"ר (מהם: - 2293 מ"ר שטחים עיקריים ו-111 מ"ר שטחי שירות)

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.631	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		2,293
מגורים (מ"ר)	מ"ר	243.5	-243.5

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
דרך מאושרת	2
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
לשימור	דרך מאושרת	2
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	631	100
סה"כ	631	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	99.44	13.61
מבנים ומוסדות ציבור	631.07	86.39
סה"כ	730.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מבנים ומוסדות ציבור
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה יש לפנות פסולת בנין לאתר באושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב	הוראות בינוי תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: 1. קביעת בינוי להרחבות קומות קיימות: בקומת קרקע (מפלס +0.00 / -1.50), ובקומה שניה (מפלס +3.02), בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. קביעת בינוי לתוספת 3 קומות חדשות: קומה שניה (מפלס +6.55), קומה שלישית (מפלס +9.63) וקומה רביעית (מפלס +12.71), הכל בהתאם לנספח הבינוי.
ג	שימור נספח הבינוי מחייב לעניין השימור. 1. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור. קירות ושרידים המסומנים לשימור בנספח ובתשריט ישולבו בבינוי המוצע, ולא תותר הריסתם. 2. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו. 3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
ד	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	תנאים למתן היתרי בניה

4.1	<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>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), בינורות 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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכוי) של מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום חזיתות מול מחלקת שימור של עיריית ירושלים לרבות פרטי בניה וסוג האבן.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תוכנית שימור למחלקת שימור בעיריית ירושלים. תכנית זו תכלול פרטים וחזיתות לשימור, ופרטי בניה חדשה המתייחסת לשימור המבנים.</p>
ז	<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות הוא שטח עבור חצר ארקדה במפלס 1.52-, ומרפסת ארקדה במפלס 2.35-. שטח זה ישאר מפולש ללא בינוי ובכך יחשוף את החזית הצפונית של הבניין לשימור.</p>
ח	<p align="center">ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 15% 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).</p>
4.2	<p align="center">דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p align="center">שימושים</p>
4.2.2	<p align="center">הוראות</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמו	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	(1) 15.34	66	380	סה"כ שטחי בניה 2404	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי 631	1	מבנים ומוסדות ציבור	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה פני בטון- $804.59 = 15.34$

גובה מעקה גג- $805.74 = 16.49$

(2) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

6.1	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
6.2	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	
6.3	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
1	הבניה
<p>הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.</p>	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנה מיום אישורה.