

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0527978

שינוי בקווי בניין ותוספת שטחי בנייה, מנחת יצחק 14, ירושלים

ירושלים

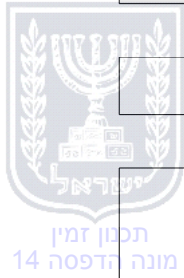
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- שינויים בהוראות תכנית 3813/ג לצורך הקמת בית ספר תלמוד תורה במגרש 5 ע"פ תכנית 3813 ג' הכוללים:
- שינוי בקווי בניין.
 - תוספת של 500 מ"ר שטחים עיקריים לבניין ב' לצורך שיפור התכנון.
 - ניווד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע.
 - תוספת של 1200 מ"ר שטחי שירות,, תת קרקעיים עבור בניין ב'
 - תוספת קומה רביעית מעל למפלס הכניסה הקובעת עבור בניין ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקווי בניין ותוספת שטחי בנייה, מנחת יצחק 14, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0527978

מספר התכנית

4,393 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219900 קואורדינאטה X

633500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מנחת יצחק 14 ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

גבעת הקומונה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30079	מוסדר	חלק	175	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/03/1996	2351	4392	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/3813 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/3813
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר גולן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר גולן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	01/07/2018	אבנר גולן	01/07/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים- מנהל חינוך חרדי	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297778		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריאל גולן		עמותת בנין אב- תורת אמך	ירושלים	אהלי יוסף (1)	3	02-5003408		agolan26@gmail.com

(1) כתובת: רחוב יהושע ברים 15 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		ירושלים ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297778		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	אבנר גולן	42513		חופית	שונית	14	09-8663150		k-golan@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

שינוי קווי הבניין והגדלת שטחי הבניה המאושרים לצורך הקמת תלמוד תורה, רחוב מנחת יצחק 14, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים בתחום מגרש מס' 5 שע"פ תכנית 3813 ג', בהתאם לסעיף 62 א סעיף קטן 4 לחוק התו"ב.

2. הגדלת מספר הקומות המירבי לבניין ב', שע"פ תכנית 3813 ג', מ-3 קומות מעל מרתף וחדר יציאה לגג ל-4 קומות מעל מרתף וחדר יציאה לגג, בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 לחוק התו"ב.

3. התרת שינויים בשטחי הבניה המאושרים לבניין ב' שע"פ תכנית 3813 ג' כמפורט להלן:

- התרת תוספת שטחי שירות בתת הקרקע לבניין ב', בהיקף של 1200 מ"ר, ע"פ סעיף 62 א סעיף קטן 15 לחוק התו"ב.

- התרת ניווד שטחי שירות תת קרקעיים, המאושרים לבניין ב' ע"פ תכנית 3813 ג', בהיקף של 1200 מ"ר, ממפלס שמתחת לכניסה הקובעת למפלס שמעל הכניסה הקובעת, בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף קטן 9 לחוק התו"ב.

- התרת תוספת לשטחים עיקריים לבניין ב', בהיקף של 500 מ"ר, בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 לחוק התו"ב.

4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	5

3.2 טבלת שטחיםתכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,393	שטח לבנין ציבור
100	4,393	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,419.22	מבנים ומוסדות ציבור
100	4,419.22	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בניין א- בית כנסת כמאושר בתכנית 3813 ג'. בניין ב'- תלמוד תורה, כמאושר בתכנית 3813 ג'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתחום תא שטח מס' 5 מאושר להקים שני ביניינים, כמפורט בתכנית 3813 ג'. 2. על בנין א' (הבנין המזרחי) ממשיכות לחול כל הוראות תכנית 3813 ג' ללא שינוי. 3. על בנין ב' (הבנין המערבי) ממשיכות לחול הוראות תכנית 3813 ג', למעט ההוראות לענין מס' הקומות המירבי ושטחי הבניה המירבים, שבהם יותרו השינויים להלן: א. תותר הגדלת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף. ב. יותרו שינויים בשטחי הבנייה המירביים המאושרים לבניין ב' כמפורט להלן: - תותר תוספת של שטחי שירות תת קרקעים בהיקף של 1,200 מ"ר. - יותר ניווד שטחי שירות תת קרקעיים המאושרים לבניין ב' בתת הקרקע בהיקף של 1,200 מ"ר ממפלס שמתחת לכניסה הקובעת למפלס שמעל הכניסה הקובעת. - תותר תוספת של שטחים עקריים בהיקף של 500 מ"ר. ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין (מפלס ה-0.00) לא יעלה על 793 מטר אבסולוטי. תותר סטיה של +1/- מטר ממפלס זה. ד. גובה הבניין המירבי (ללא מעקה) לא יעלה על +17.50 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. יותר מעקה בגובה נוסף של עד 1.5 מטר או לפי דרישות בטיחות. ה. תותר הקמת חדר מכונות על גג בניין ב', בגובה שלא יעלה על 3 מטר מעל גובה +17.5 מ', אשר יכול לציאה לגג בשטח כולל שאינו עולה על 30 מ"ר. יודגש כי שטח בניה זה נכלל בשטחי הבניה בסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>בשינוי לתכנית 3813 ג'- יהיו קווי הבניין בתא שטח 5 כמסומן בתשריט של תכנית זו מס' 101-0527978 בצבע אדום. חריגה מקווי הבניין תותר רק לצורך הקמת ביתן שמירה, במידת הצורך ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווי שתי וערב צהובים הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור וחלות על שטח זה הוראות תכנית 3813 ג', סעיף 11(א) ח.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי ומפלס ה-0.00, כמפורט בסעיף 4.1.2 לעיל, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. קווי הבנין המירביים המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>התשס"ב - 2002</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות. גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה וכד', הכל כפי שידרש. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. 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 (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיצוא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי הבקשה להיתר. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח לאישור המחלקה להסדרי התנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, תכנון חניה ע"פ התקן, תכנון והסדרת מיקום להורדה והעלאת תלמידים וכדומה, הכל כפי שידרש ע"י המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון החיבור שבין רחוב מנחת יצחק לבין הרמפה והשטח עם זיקת ההנאה שבתכנית, לאישור מחלקת הסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נגישות העירונית. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית לעניין ההשפעה האקוסטית של הרעש מהמערכות הקיימות על גג קניון "רב שפע" הסמוך לשטח תכנית זו למבנה תלמוד התורה המתוכנן, ולעניין ההשפעה של האנטנות הסלולריות שקיימות על גג בניין קניון "רב שפע" כאמור, על מבנה תלמוד התורה המתכנן, והאמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדים סביבתיים מהם על תלמוד התורה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מסקנות חוות הדעת כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת תלמוד התורה וביצוען יהווה חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 8. ראה תנאים נוספים למתן היתר בניה המפורטים בהוראות תכנית 3813 ג', ככל שלא שונו בתכנית זו.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית 3813 ג', שלא שונו בתכנית זו מס 101-0527978 - ממשיכות לחול לא שינוי.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	
								עיקרי	שרות						עיקרי	שרות
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3 (3)	25 (2)	1120		1685	2290	4393 (1)	בניין א'	5	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4 (6)	30 (5)	1200		1500	3500	4393 (1)	בניין ב'	5	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	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:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הביניים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתייחס לכל תא שטח 5.
- (2) לא כולל את בניין ב'.
- (3) בנוסף תותר קומת יציאה לגג.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) לא כולל את תכסית בניין א'.
- (6) בנוסף יותר חדר מכוונות על גג בנין ב' אשר יכלול יציאה לגג כמפורט בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 5, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת בניין ב' תהיה בהינף אחד. לא תותר הקמתו בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14