

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0638486

תוספת בניה להרחבת מוסד חינוכי קיים רח' שערי תורה 9, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/09/2020

להפקיד את התכנית

09/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית לתוספת קומה חדשה ולהרחבת קומות במוסד חינוכי קיים ברח' שערי תורה 9.
בנוסף הרחבת חדר המדרגות לקומת המרתף.
התכנית המאושרת במקום 6350א



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

תוספת בניה להרחבת מוסד חינוכי קיים רח' שערי תורה
9, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0638486 מספר התכנית

0.519 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217438 קואורדינאטה X

630298 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' שערי תורה 9, ירושלים במפגש עם רח' הרב פרנק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30342	לא מוסדר	חלק	122	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1586	16/07/1959
6350 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6350 / א. הוראות תכנית 6350 / א תחולנה על תכנית זו.	6158	946	08/11/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירם בוטבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם בוטבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר קומות וקווי בניין	11: 33 04/05/2021	אבירם בוטבול	13/04/2021		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 02 19/05/2021	אבירם בוטבול	10/05/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	שאול ארז			ירושלים	שערי תורה	9	02-5667103		jkamuk@013.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עתיד לעם	ירושלים	שערי תורה	9	02-5667103		jkamil@013.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבירם בוטבול	00109290		ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.net
מודד	מודד	גברה תאופיק	991		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838502		

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

תוספת בניה בכל הקומות ותוספת קומה חדשה להרחבת מוסד חינוכי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי להרחבת בניין קיים בחזית הצפונית והמזרחית בכל הקומות להרחבת הבניין הקיים.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה בבניין.
3. קביעת קווי בניין חדשים לאמור.
4. הגדלת וקביעת שטחי בניה מרביים בתכנית
5. קביעת מס' הקומות בבניין ל 7 קומות מעל קומת מקלט.
6. קביעת שלביות ביצוע
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



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 לחינוך	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	519	100
סה"כ	519	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	523.7	100
סה"כ	523.7	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	חינוך
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניה כמפורט להלן:</p> <p>- תותרנה תוספות בניה בכל הקומות, כמו כן תותר תוספת קומה חדשה הכל לשם הרחבת מוסד ציבורי חינוכי קיים.</p> <p>-הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס 1) וקווי הבניה המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>מודגש בזאת שנספח הבינוי (נספח מס' 1) מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים, וקווי בניה מרביים.</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קלטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה עפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניה המפורטים בתשריט, הינם מחייבים וכל סטייה ממנו תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מספר הקומות בבניין, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסוטטת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה 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 החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי</p>

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.1

מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. ביצוע הממ"מ יבוצע ע"י מבקש ההיתר/ בעל הזכויות בדירה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הג"א על הממ"מ המוצעים בנספח בינוי.
4. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם רשות הכבאות, תברואה ותושי"ה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום מיקום מתקן האשפה עם מחלקת תברואה וזאת בהתאם למסומן בנספח התנועה, ובנספח הבינוי.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של הרחבת המדרכה ממול למגרש לכיוון רח' הרב פרנק לפי נספח הבינוי.

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת מבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי (הוראות תקן ישראלי ת"י 413).

ניהול מי נגר

יותר לפחות 20% שטחים לחדירי 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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 7	21.42 (1)		78	152.18	140.06	134.95	1799.18	519	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל לגובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה 24.81 ומטה..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד מלבד קומת הגג החדשה. בניית הקומה החדשה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14