

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0879825

תוספת בניה וקומות במבנה ציבור ברח' שאול המלך 19, סנהדריה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית מוגשת בגוש 30106 חלקה 82 ברחוב שאול המלך 19 בשכונת סנהדריה.

בחלקה ביעוד מוסד קיים מבנה המשמש כבית כנסת, ישיבה, ומרכז קהילתי ופנימי.

המבנה נבנה בהיתר עפ"י תב"ע מס' 9494 א'.

התכנית מציעה תוספת 2 קומות על המבנה הקיים, עד לגובה 6 קומות מעל מפלס הרחוב. כמו"כ, התכנית מציעה תוספת בניה, ממ"דים ומעלית, וכן הכשרת עברות בניה הקיימות בחלקה.

מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה וקומות במבנה ציבור ברח' שאול המלך 19,
סנהדריה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0879825 מספר התכנית

0.228 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן 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

220850 קואורדינאטה X

633860 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב שאול המלך 19, סנהדריה ירושלים

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
	19	שאול המלך	ירושלים

שכונה סנהדריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30106	מוסדר	חלק		82

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1511	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1511. הוראות תכנית 1511 תחולנה על תכנית זו.	1747	2467		19/08/1971
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
9494	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 9494	5531	3321		23/05/2006
9494 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 9494	5925	2662		05/03/2009
מתאר / 62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62.	687	1587		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 58 04/09/2022	יצחק שפירא	04/09/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 59 04/09/2022	יצחק שפירא	04/09/2022	1	1: 250	רקע	טבלת שטחים
לא		13: 39 27/10/2020	חיים קוזלובסקי	27/10/2020	1	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			קרן יד שמואל ותמר מפעלי תורה וחסד ע"ש שמואל ותמר ק	ירושלים	שאול המלך	19	02-5321120		h0527650757@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רישוי	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343		הזורעים	הזורעים (1)		02-5327389		panet@netvision.net.il
	הנדסאי	יצחק פנט	31565		ירושלים	מחניים	8	02-5821720		panet@017.net.il
מודד	מודד	חיים קוזלובסקי	1518		בני ברק	טבריה (2)	16	03-6163553		xyz2800382@gmail.com

(1) כתובת: מושב הזורעים ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: רח' טבריה 16 בני ברק.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 שטחי בניה וקומות למבנה ציבורי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 6 קומות ממפלס הכניסה הקובעת.
4. קביעת קווי בנין למבנה.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
8. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי	מבנים ומוסדות ציבור	1

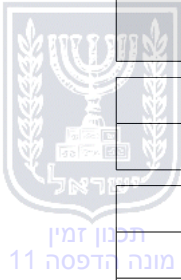
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מוסד	228	100
סה"כ	228	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	227.38	100
סה"כ	227.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. אולמות לימוד ותפילה ב. חדרי לימוד ג. פנימייה (חדרי לינה לבחורים) ד. חדר אוכל ה. משרדי הנהלה ומחסנים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יותר תוספת 2 קומות למבנה. 2. המעלית תמוקם בצמוד לחדר המדרגות. 3. מדרגות המבנה יהיו כחלק מהמבנה, לא יותר מדרגות פתוחות על חזית המבנה.
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה 1. המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, מיועדים להריסה. 2. תנאי לתחילת העבודות בשטח יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.
ג	סטיה ניכרת א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ב. מס' הקומות המרבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.
ה	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
ו	קווי בנין 1. קו הבנין המסומן בקו נקודה יהווה קו לבינוי מעל הקרקע. 2. קו הבנין המסומן בשני קווים ונקודה יהווה קו לבינוי בתת הקרקע.
ז	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח	עתיקות על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ט	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

מבנים ומוסדות ציבור

4.1

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח סביב כל בנין בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם האגפים הבאים ברשות המקומית: תושי"ה, שפ"ע, כבאות, חשמל, נגישות.
5. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון מאושר ע"י תברואה לחדר זבל בתחום התכנית.
6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו לעניין חלחול מי נגר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
39	(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	18.6 (2)	507	1156 (1)	114	187	95.1	721	228	1	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח עיקרי למרפסות.

(2) מעל גובה זה יותר מבנה יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.

(3) כמותאר בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

1. בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכדו'. אמצעי ניהול הנגר בהיתר הבניה יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.

2. הוועדה המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשאר שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% משטח תא השטח.

6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער 10 שנים מיום אישור התכנית

