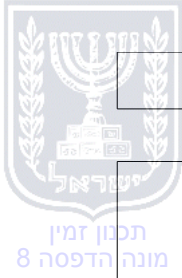


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1052174

תוספת בניה בבניין ברח' אבינעם ילין 2, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
התכנית הנוכחית מציעה הרחבה ותוספת קומות, בבניין ציבורי המשמש בי"ס יסודי וקומת מסחר, הנמצא ברח' אבינעם ילין 2, שכונת גאולה, ירושלים.
התכנית מבקשת הפיכת שטח שירות בקומת מרתף לשטח עיקרי, תוספת בניה בחזית האחורית בקומות הקיימות והמאושרות וכן תוספת קומה, מעבר למה שאושר בתב"ע 13863.
כמו כן התכנית מבקש בינוי של חדר שנאים תת קרקעי.
בבית הספר והתיכון "בנות ישראל סאטמר" לומדות כיום כ- 1000 תלמידות. סה"כ 36 כיתות לימוד. המבנה במצבו הנוכחי צר מלהכיל את כל הכיתות ולכן המוסד נאלץ לחלק את בית הספר למספר מבנים, כאשר המבנה המרכזי, נשוא התכנית מאכלס 18 כיתות מתוך הכלל.
מצב נוכחי גורם לקושי בהתנהלות המוסד ומהווה פגיעה באיכות החינוך ומתן התייחסות לתלמידות. תב"ע 13863 שאושרה בעבר אינה עונה על כלל הצרכים של המוסד ולאור כך מוגשת תכנית חדשה לתוספות הבניה.
2. רקע תכנוני לתכנית
מדובר בבניין שמתוכנן לפי תב"ע מתאר 62.
בשנת 1974 אושרה תכנית 1358 שלא הוסיפה אחווי בניה נוספים.
הבניין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 13899.
בתאריך 03.11.2015 אושרה תב"ע 13863 לתוספות בניה ותוספת קומות בבניין.
בתאריך 04.05.2021 התקבל היתר בניה 2017/508 עבור תוספות הבניה.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
בחלקה קיים מבנה בן 4 קומות מעל קומת המרתף.
בחלקה קיימות עבירות בניה המיועדות להריסה או להכשרה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הוא בעלים ומיופה כח בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה בבניין ברח' אבינעם ילין 2, ירושלים
מספר התכנית	101-1052174	
שטח התכנית	0.728 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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

220860 קואורדינאטה X

633040 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גאולה, 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
	2	אבינועם ילין	ירושלים

שכונה גאולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30083	מוסדר	חלק	42, 78	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
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
101-0178129	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 178129 רק"ל וכל ההוראות לעניין הפקעה בתת הקרקע ממשיכות לחול	7908	10582		09/08/2018
13863	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית 13863	7126	430		19/10/2015
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 25 15/08/2022	דוד בלצקי	15/08/2022	1		רקע	טבלת שטחים
לא	מחייב לעניין מספר הקומות והריסה	12: 47 13/09/2022	דוד בלצקי	13/09/2022	1	1: 1	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 20 02/05/2022	אהוד קראוס	04/05/2021		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	יואל ווייסהויז		ישיבת יטב לב דסאטמאר (ע"ר)	ירושלים	ישא ברכה	14	077-9007474	077-9007474	
	פרטי	יסף רוזנברג		ישיבת יטב לב דסאטמאר (ע"ר)	ירושלים	ישא ברכה	14	077-9007474	077-9007474	rozenberg20@gmail.com
בעלים	פרטי			תלמוד תורה יטב לב בע"מ	ירושלים	ישא ברכה	14	077-9007474	077-9007474	

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד בלצקי		בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107		beletsky@012.net.il
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	14	02-5400430		photocad@kraudaus-eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בבניין ברח' אבינעם ילין 2, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים המותרים.
2. קביעת הוראות בניה:
 - א. תוספות בניה בקומות הקיימות.
 - ב. תוספת קומה אחת נוספת.
 - ג. הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת המרתף.
 3. שינוי קווי הבניין בחזית דרומית ל-1.50 מ' לבניית חדר מדרגות וקביעת קווי בניין מרביים.
 4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 6. קביעת הוראות בגין הריסה.
 7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
 8. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 9. קביעת הוראות בגין בניית חדר שנאים תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9	1.24
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	719	98.76
סה"כ	728	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8.8	1.21
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	719.48	98.79
סה"כ	728.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. מסחר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. תותר הפיכת קומת מרתף משטח שירות לשטח עיקרי. 2. תותרנה תוספות בניה בקומות הקיימות. 3. תותר תוספת קומה חדשה מעל הבניין הקיים. 4. תותר בניית חדר שנאים וחדר חשמל תת קרקעיים. 5. גג הבניין ישמש לחצר לרווחת הילדים.
ב	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.
ג	הריסות ופינויים המבנה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002). 2. שלביות הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 3. גובה הביניין כמפורט בנספח בינוי מחייב וכל סטייה מכך תהא סטייה ניכרת. 4. מסחר בקומות הקרקע כלפי רח' יחזקאל מחייב וכל סטייה מזה תהא סטייה ניכרת. 5. צמצום השטח שבין גבול המגרש לתכנית הבניין הקיים מתחת למפלס ה-0.00 לא יחשב כסטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
ז	קווי בנין 1. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
ח	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ט	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב 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.</p> <p>4. תנאי בהליך הוצאת ההיתר יהיה צורך בתכנון מתקן אשפה עבור כל הבניין, מיקום המתקן וגודלו יהיה בתיאום עם עם מחלקת התברואה ובהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין החפירה המוצעת בקומת המרתף מתחת לבניין הקיים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלה ואישור של המחלקת לאיכות הסביבה לעניין המיקום והמרחקים הנדרשים למרחק לבניין המשמש כבית ספר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יש צורך בתכנון מתקן אשפה עבור כל הבניין. מיקום וגודל המתקן יתואם עם מחלקת תברואה בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.</p>
י	<p>עתיקות ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, יעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המח' לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו, יינטעו מגישי הבקשה להיתר, עצים בוגרים חדשים בתיאום ובפיקוח אגרונום ובאישור המח' לשיפור פני</p>



4.1 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
העיר.	
<p>מסחר</p> <p>יג</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>יד</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 דרך מאושרת	
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.2.2
תנועה	א
תנאי בהליך רישוי יהיה קבלת חוות דעת של תכנית אב לתחבורה	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית מתא (% שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	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
								3234	108	410	14	2702	719	1	מבנים ומוסדות ציבור להינוך		
								143				143	719	1	מבנים ומוסדות ציבור להינוך		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	7	(1) 23.7	58.6	3377	108	410	14	2845	719	1	<סך הכל>		

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

הוראות טבלה 5:

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 שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
ניתן יהיה להוסיף שטחי שרות תת קרקעיים הנמצאים בין תכנית הבניין הקיים לגבולות החלקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל מפלס זה תותר בניית חדר מדרגות, חלל טכני ומעקה תקני..
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת חוות דעת של קונסטרוקטור לעניין החפירה המוצעת בקומת המרתף מתחת לבניין הקיים
3. בשלב הוצאת ההיתר יש צורך בתכנון מתקן אשפה עבור כל הבניין, מיקום וגודל המתקן יתואם עם מחלקת תברואה בהתאם להנחיות מרחביות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין המיקום והמרחקים הנדרשים עבור הקמת חדר שנאים בקומת המרתף מבניין המשמש כבית ספר.

6.2 כתב שיפוי

תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת כתב שיפוי לועדה המקומית

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים

