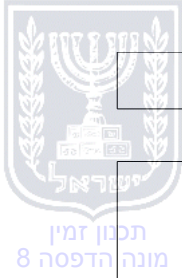


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1252162

תוספת בניה ותוספת קומות בבניין ברח' כי טוב 15, 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 :

19/11/2024

לאשר את התוכנית

18/12/2024

יר"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

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
תוספת בניה ותוספת קומות בבניין ברח' כי טוב 15, ירושלים.
2. התכנית המוגשת מבקשת תוספות בניה בקומות הקיימות, ותוספת קומות חדשות מעל הבניין הקיים.
רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 5210 שאושרה בתאריך 8.10.1999.
יעוד המגרש - שטח למוסד.
בחלקה אושר היתר בניה מס' 1995/0246.00.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
בחלקה קיים בניין בן 5 קומות .
בבניין קיימות עבירות בניה. חלקן מיועדות להכשרה וחלקן להריסה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הוא מיופה כח בעלים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה ותוספת קומות בבניין ברח' כי טוב 15,
ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-1252162 מספר התכנית

0.034 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
קואורדינאטה X	220570
קואורדינאטה Y	633622

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	כי טוב	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30101	מוסדר	חלק	32	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	מתאר/ 62
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ ב
23/09/1999		27	4804	תוכנית זו מחליפה את הוראות התכנית 5210.	החלפה	5210



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	מחייב לעניין קווי בניין והריסה	11: 57 14/09/2023	דוד בלצקי	12/09/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 57 02/11/2023	אהוד קראוס	22/08/2023	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
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אהרון אקשטיין		מוסדות רמ"א על שם רבי משה אריה פריינד זצ"ל	ירושלים	רבנו גרשום	2	02-5002502		fogel08@g mail.com
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דוד פוגל		מוסדות רמ"א על שם רבי משה אריה פריינד זצ"ל	ירושלים	צפניה	52	02-5002502		fogel08@g mail.com

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		rachel@kraus -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 ותוספת קומות בבניין ברח' כי טוב 15, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים המותרים.
2. קביעת הוראות בניה:
 - א. תוספות בניה בקומות הקיימות.
 - ב. תוספת קומות חדשות מעל הבניין הקיים.
 3. שינוי קווי הבניין 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.



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	1
דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	53.18	15.82
שטח למוסד	283.02	84.18
סה"כ	336.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	53.17	15.82
מבנים ומוסדות ציבור	283.02	84.18
סה"כ	336.19	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים תלמוד תורה
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. תותר תוספת בניה, תוספת קומות בבניין ברח' כי טוב 15, ירושלים. 2. תותר עלית מעלית הגג וחדר מדרגות הכולל יציאה לגג לצורך שימוש בגג כשטח פתוח לרווחת התלמידים.
ב	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. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. הריסה כפי המסומן בתשריט הינה מחייבת וכל סטיה מכך תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).
ג	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד	פסולת בניין מיקום גריסת פסולת הבניה תתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
ה	קווי בנין קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ו	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	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.
ח	חיזוק מבנים, תמא/ 38 1. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
ט	תנאים למתן היתרי בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<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 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 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 למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של כל המסומן להריסה.</p>	



דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p>	4.2.1
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	4.2.2
	4.2.2
	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
					שרות					עיקרי			
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת (2) 8	27.94 (1)	274.6	2685.7	295.1	2390.6	336.19	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
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.

שטחי הבניה מחושבים בהתאם לחוק התכנון והבניה - דהיינו עובי קיר של 25 ס"מ לקירות חוץ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל מפלס זה תותר בניית מעקה תקני, פיר מעלית וחדר מדרגות הכולל יציאה לגג..

(2) תותר הקמת קומה נוספת עבור חדר יציאה לגג וקומה טכנית.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8