

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
 תכנית מס' 9032  
 שינוי לתכנית מס' 3125



## 1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 9032 שינוי לתכנית 3125.
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 0.794 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: בוכרים.

רחוב: אברהם תלמודי 5 (ישא ברכה 33).

1.4.2. גוש: 30084 חלקות(בשלמות): 144

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220/800 לבין 220/850

רוחב: בין 633/175 לבין 633/225

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

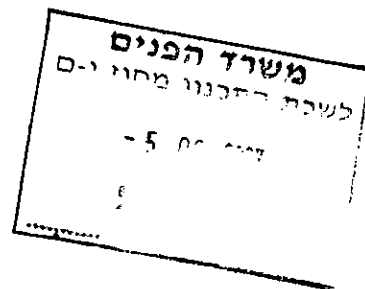
### 2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדו'. התכנית הינה מחייבת לנושאים של: סימון הבניין והאלמנטים לשימור, גובה ומספר קומות, קווי בניין, שטחי בניה מירביים.



## 2.2 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

## 2.3 מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

א. דברי הסבר .

ב. תמונות.

ג. חישוב שטחים.

## 3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית : שינוי ייעוד שטח ממגורים למוסד, תוספת קומות ואגף חדש לבניין לשימור ושיקום.

3.2. שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 3 מיוחד למוסד.

3.3. קביעת הוראות בגין בניין לשימור ושיקום, ועמודים ומדרגות לשימור.

3.4. קביעת בינוי לתוספות בניה בשטח התכנית בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן :

1. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשימור ושיקום (במפלסים +5.40, +8.90).

2. התרת שינויים פנימיים בלבד במבנה הקיים לשימור ושיקום במפלסים -2.10, +1.40 לצורך התאמתו לשימוש המוסד.

3. קביעת בינוי לתוספת אגף חדש לבניין הקיים (אגף צפון מערבי), הכולל 4 קומות מעל מפלס +1.40 ו-2 קומות מתחת למפלס +1.40 (מפלס קומת הכניסה הקיימת של המבנה הקיים).

3.5. קביעת מספר קומות המירבי בשטח התכנית ל-3 קומות מעל מפלס +1.40 וקומה אחת מתחת למפלס +1.40 בבניין הקיים לשימור ושיקום, ול-4 קומות מעל מפלס +1.40 ו-2 קומות מתחת למפלס +1.40 באגף החדש (אגף צפון מערבי).

כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח הבינוי.

3.6. קביעת השימושים המותרים בשטח למוסד לתלמוד תורה הכולל כיתות לגיל הרך, חדרי משחק, כיתות לימוד, חדרי מורים, חדרי צוות, ביכני"ס עם עזרת נשים, מקלט דו תכליתי עם שימוש של אולם הרצאות עבור המוסד.

3.7. הגדלת שטחי הבניה וקביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1784.5 מ"ר, מהם 1472.0 מ"ר שטחים עיקריים ו- 312.5 מ"ר שטחי שרות .

3.10. קביעת קווי בניין מירביים לתוספות הבניה כאמור, לרבות קו בניין 0 בחזיתות המערבית והדרומית .

3.11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.12. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.13. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

#### **4. יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 3125. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת

מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי	שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומצויים										שטחי בנייה עקיפים	שטחי בנייה מירבית (אחוז משטח המגרש)	שימושים	שטח התכנית בדונם	מס' חלקה	יעוד השטח		
		סה"כ					שטחי שירות											מאושר עפ"י תביע 3125	מפלס למפלס +1.40
		אגף חדש	מאושר מוצע	מאושר עפ"י תביע 3125	מוצע	סה"כ	סה"כ	מוצע	מאושר עפ"י תביע 3125	מוצע	סה"כ								
4	3	1	1707	1350	357	73	73	73	1694	1277	357	64.0%	64%	תלמוד תורה	0.794	144	מוסד		
2	1	1	791.5	434.5	357	239.5	239.5	552	195	357	* שטחים/קומות ה-1.40+ מפלס למפלס	* שטחים/קומות ה-1.40+ מפלס למפלס	בית כנסת						
6	4	2	2498.5	1784.5	714	312.5	312.5	2186	1472	714	סה"כ								

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים כהתאם לדרישות התקן. \* מפלס 1.40+ הינו מפלס הייבש של המבנה לשימור ושיקום.

## 5.2 שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מתוחם בחום הוא שטח למוסד.

5.2.1 השימושים המותרים בשטח זה הם: תלמוד תורה הכולל כיתות לגיל הרך, חדרי משחק, כיתות לימוד, חדרי מורים, חדרי צוות, ביכניס עם עזרת נשים, מקלט דו תכליתי עם שימוש של אולם הרצאות עבור המוסד.

5.2.2 זכויות הבניה מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשימור ושיקום (במפלסים +5.40, +8.90). בהתאם למפורט בנספח מספר 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בדיו בצבע אדום.
2. יותרו שינויים פנימיים בלבד במבנה הקיים לשימור ושיקום במפלסים (-2.10, +1.40) לצורך התאמתו לשימוש המוסד. במסגרת השינויים הפנימיים המותרים תותר העתקת קיר קיים על ידי פירוק והרכבה מחדש כולל הפתחים (במפלס +1.40) כמסומן בנספח הבינוי בקוים אלכסוניים ירוקים לקיר קיים לפירוק, ובקוים אלכסוניים אדומים לקיר להרכבה מחדש.
3. תותר תוספת אגף חדש לבניין הקיים (אגף צפון מערבי), הכולל 4 קומות מעל מפלס +1.40 בהתאם למפורט בנספח מספר 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום, ו-2 קומות מתחת למפלס +1.40 (מפלס קומת הכניסה הקיימת של המבנה הקיים), בהתאם למפורט בנספח מספר 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו מרוסק בדיו בצבע אדום.
4. הגגות החדשים יהיו גגות שטוחים.
5. שטח הגג במרפסת העליונה ישמש כשטח פתוח לשימוש המבנה.
6. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלות השימור שבתכנית זו, ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת קווי הבנין המירביים, ממגבלת מסי הקומות המירבי וממגבלת גובה הבנייה המירבי.

## 5.3 בניין לשימור ושיקום:

- הבניין המסומן בתשריט ובנספח בקוים מקבילים שחורים הוא בניין לשימור ושיקום וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 3125 לגבי בניינים לשימור ושיקום, וההוראות הבאות:
- א. הבניין הקיים ישופץ תוך שמירת אופיו הארכיטקטוני.
  - ב. במסגרת שימור המבנה ישמרו גם: העמודים הקיימים והמדרגות החיצוניות הקיימות המסומנים בתשריט ובנספח בצבע אדום ומרפסות קיימות הכלולות בסימון של מבנה לשיקום ושימור.

- ג. במסגרת השיפוץ יותרו שינויים פנימיים בהתאם לנספח הבינוי ותותר העתקת קיר קיים על ידי פירוק והרכבה מחדש כולל הפתחים (במפלס +1.40) כמסומן בנספח הבינוי בקוים אלכסוניים ירוקים לקיר קיים לפירוק, ובקוים אלכסוניים אדומים לקיר להרכבה מחדש.
- ד. בניית קומות נוספות תבוצע באותו סוג האבן וסיתות של הבניין הקיים.
- ה. בניית קומות נוספות תבוצע בהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בדיו בצבע אדום, כאשר תוספת הקומות על הבניין הקיים (אגף דרום מזרחי) תהה בנסיגה של 0.50 מטר בחזיתות הפונות לרחוב תלמודי ולרחוב ישא ברכה, וכמסומן בנספח הבינוי.
- ו. החזיתות של תוספות הבניה תתואמנה לאופי החזיתות הקיימות בבניין.
- ז. באגף החדש (אגף צפון מערבי), הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. סוג האבן, גוון האבן, סיתות וכיחול יקבע לעת מתן היתר בניה על ידי יועץ השימור ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ח. הוראות כלליות לגבי פרטי הבניין והגדרות לתוספת המוצעת מעל הבניין הקיים לשימור ושיקום:
1. הבניה תהיה באבן מסוג וסיתות אבן הבניין הקיימת בבנין לשימור ושיקום (טובזה, תלטיש, חמי או מוטבה). דוגמת האבן תאושר ע"י מחלקת תכנון עיר בעיריה לפני הוצאת היתר בניה.
  2. סיתות האבן יהיה זהה לקיים ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאיננה מסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
  3. אבני הפינה יהיו בהתאם לאבני הפינה בבניין המקורי.
  4. מסגרות האבן סביב הפתחים החדשים יבוצעו כדוגמת מסגרות האבן ההיסטוריות הקיימות בבניין לשימור ושיקום מלבד המשקופים.
  5. המשקופים החדשים יהיו אופקיים ליצירת אבחנה בין הבניין ההיסטורי לתוספת המוצעת.
  6. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיו 15 ס"מ לפחות.
  7. הגדר תבנה מ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובזה, חמי, או תלטיש).
  8. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבניין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה המעקה או הגדר.

9. כל כיחול יהיה בגוון בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספת ע"ג בניין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.

#### **5.4 שלבי ביצוע:**

הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

#### **5.5 סטיה ניכרת:**

א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ב. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

#### **10. חניה:**

א. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

ב. ראה סעיף 8.9.

#### **7. מבנים וגדרות להריסה:**

המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בשטח התכנית.

#### **8. תנאים למתן היתר בניה:**

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (מבנה לשימור ושיקום), 5.4 (שלבי ביצוע), 6 (חניה), 7 (מבנים, וגדרות, להריסה) שלעיל, ובסעיפים 9 (עתיקות), להלן, התנאים למתן היתרי בניה:

8.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

8.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, 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, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.3 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו , ואו דרך , ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' 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.

8.4 תעוד מפורט ומלא של הבניין והצעת תכנון מפורט של השימור המוצע לרבות פתרונות הנדסיים נדרשים, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

8.5 ליווי התכנית והתכנון המפורט על ידי אדריכל שימור תוך תאום עם רכות ועדת השימור בעיריית ירושלים אשר יכלול תיק תיעוד למבנה ההיסטורי לשימור ויכלול בין היתר את הנושאים הבאים :

- א. תולדות השכונה (בקצרה).
- ב. סיפור המבנה : תולדותיו ותולדות המשפחה/ות שגרו בו.
- ג. מפות מיקום – היסטורית ועדכנית.
- ד. צילומי אויר – בעיקר היסטוריים.
- ה. תכניות המבנה לפי תקופות התפתחות (חומר ארכיוני).
- ו. מצב כיום – תכניות לכל קומה, חזיתות, חתכים (תיעוד הנ"ל גם בצילום).
- ז. תיעוד בצילום ומדידה של פרטים (כולל פנים) כגון : ריצופים, פתחים, כולל נגרות ומסגרות, פרטי אבן, פירזול, קונסטרוקציות עץ, צבעים וגוונים היסטוריים וכל פרט אפייני או מיוחד אחר.
- ח. אנליזות ואו תיאור טכנולוגיות בניה וחומרים (אבן, עץ, ברזל, חומרי מליטה, מחברים וכד').
- ט. ניתוח שלבי בניה כמסקנות מהתיעוד.
- י. תכניות שחלות על השכונה והסביבה הקרובה.
- יא. ניתוח מצב שימור – אדריכלות והנדסה.
- יב. הצעת תכנון מפורט של השימור המוצע ( שמירה, פירוק והרכבה, הריסה, שינויים, תיקונים, עזרה ראשונה, פעולות מנע), תכנון מפורט של המבנה כולל טיפול בחזיתות הקימות בבנין לשימור ושיקום ולרבות פתרונות הנדסיים נדרשים.
- יג. ביבליוגרפיה.



8.6 תאום עם אגף התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה בשטח התכנית. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר הקמת מתקן האשפה האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.

8.7 אישור תכנית האינסטלציה לבנין המוצע, במחלקת המים.

8.8 תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הבנין לקוי ביוב וניקוז עירוניים. תכנון וביצוע החיבורים כאמור, יהיו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפקוח מחלקת הביוב. מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

8.9 תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומח' הדרכים בדבר הסדרת מיקום הורדת התלמידים כולל הסדרים גאומטריים, מעברי חציה, תמרור וכ"ו.

8.10 תאום עם המחלקה לשירותי כבאות.

8.11 תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

8.12 תאום עם מחלקת הגנות בדבר נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית המחוברים למערכת השקיה ממוחשבת מופעלת משטח המוסד.

8.13 תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה, הינו אישור מהנדס מוסמך לנושא יציבות הבניין והחיזוקים הנדרשים עבור תוספות הבניה.

8.14 אישור יועץ בטיחות למוסדות חינוך.

## 9. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית, הינו תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

חתימות:

חתימות בעלי הקרקע:

שם : מוסדות חינוך ע"ש מורנו ורבנו "אור שרגא יזדי"  
מס' עמותה: 941636961  
כתובת : דרך החורש 62 ירושלים  
מס' טלפון : 02 - 5388464  
מורשה חתימה: ירון נאמן ת.ז. 25621178

י"ו 21/4

מוסדות חינוך  
על שם מולא אור שרגא יזדי  
ז"ע (ע"ר)

חתימות מגישי התכנית:

שם : מוסדות חינוך ע"ש מורנו ורבנו "אור שרגא יזדי"  
מס' עמותה: 941636961  
כתובת : דרך החורש 62 ירושלים  
מס' טלפון : 02 - 5388464  
מורשה חתימה: ירון נאמן ת.ז. 25621178

י"ו 21/4

מוסדות חינוך  
על שם מולא אור שרגא יזדי  
ז"ע (ע"ר)

חתימת המתכנן:

שם : א. רכס - ש. אשכול אדריכלים ומתכנני ערים  
כתובת: האומן 9 ירושלים  
טלפון : 02 - 6790144  
שלמה אשכול- אדריכל  
רשיון 22437

רכס-אשכול אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ  
ח.פ. 513631002

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 9032  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 9106 ביום 21/4  
מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 9032  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בשיבה מס' 9106 ביום 21/4  
יו"ר הועדה