

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס': 12071

משרד הפנים
לשכת החכנון מחוז י-ם
אחזק 03. 08. 7
נתקבל
תיק מס'

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג התכנית: תכנית מפורטת

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12071

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: מבנה - מוסד ציבורי לדת - ישיבה מעל מבנה

קיים למסחר ברח' עזרת תורה 18 ירושלים.

722 מ"ר

1.2 שטח התכנית:

1.3 מהדורות - שלב • מתן תוקף

1 מספר מהדורה

18.3.08 תאריך עדכון

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית • תוכנית מכורטת

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקה וחלוקה

האם מכילה הוראות

• של תכנית מכורטת • כן

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי • לא

מוסד התכנון המוסמך

• להפקיד את התכנית • ועדה מחוזית

לפי סעיף

• היתרים או הרשאות • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי: ירושלים

קוארדינטה Y מערב - מזרח - : 220300

קוארדינטה X דרום - צפון - : 633825

1.5.2 תאור מקום:

בין רחוב עזרת תורה ורח' אבן האזל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית:

רשות מקומית: ירושלים

התייחסות לתחום

הרשות • חלק מתחום הרשות.

1.5.4 כתובת שבה חלה

התכנית

ישוב: ירושלים

שכונה: עזרת תורה

רחוב: עזרת תורה

מס' בית: 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מס' גוש
48,58,82	לא רלוונטי	חלק מהגוש	מוסדר	30240

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/ תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/ תא שטח	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מס' תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1839 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1839 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 2306 דף 1111	24.3.77 תשלי"ז

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גליונות	מס' עמודים	קניימ	תחולה	סוג המסמך
תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גליונות	מס' עמודים	קניימ	תחולה	סוג המסמך
		יצחק רוזנבלו	6.11.06	1	/	1:100	מנחה	נספח בניי
-----	ועדה מחוזית	יצחק רוזנבלו	15.11.06	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	יצחק רוזנבלו	6.11.06	1	/	1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 תגברת ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם אגוד ומספרה: 13 - 3988433	מס' רשיון	מס' זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	5400612		5386695	רח' עלי הכהן 21	אגוד תורים אמריקאים לשיבת קדשים (עמותה)		ד.א. 701577468	חרב צבי קפלן מורשה חתימה		מגיש התכנית

1.8.2 יזם במועל - לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	מס' רשיון	מס' זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חלקה	חוקר
			6253161	עזרת תורה 18	58 - 003 - 160 - 7			קרון בית ישראל ע"י י. טראגר (עמותה) ע"י חוזה מכירה		חלקה 58	חוקר
								קוד קיימת לישראל		חלקה 48	בעלים
								עיריית ירושלים		חלקה 58	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' רשיון	מס' זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
			9933021	רח' חנמן 41 אפרת	23156		יצחק רוזנבלו	אדריכל	
	5818637		0573158270	5818634	רח' פישל 5 ירושלים		180560-5	יהודא שורצמן	מתכנן
	6797852			6793012	רח' הרמב"ם 9 ירושלים	985	יורם אלישיב	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- בניית מוסד ציבורי לדת - ישיבה מעל בנין מסחרי קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד ממסחר ליעוד מעורב מסחר ומוסדות ציבור - ישיבה.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת קווי בנין
- קביעת גובה בנין

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				1.143 דונם	שטח התכנית - דונם
	---	---	---	1657	מסחר מ"ר
		3352	3352		מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					שטח ציבורי פתוח עם מעבר להולכי רגל
					שטח ציבורי פתוח

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כמופים		תאי שטח	יעוד
ל.ר.	ל.ר.		
		1	מסחר ומוסדות ציבור
		2	שטח ציבורי פתוח עם מעבר להולכי רגל
		3	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריכ לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד: מסחר ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים: מיועד לשימוש מסחרי ולמבנה לצרכי ציבור - ישיבה.

4.1.2 הוראות:

א. הוראות בינוי ופיתוח:

תותרנה תוספות בניה: 1. במפלס 8.26 - 2. במפלס 3.66 - 3. במפלס ± 0.00 4. במפלס 3.20 +, 4.20 +, 5. במפלס 7.60 + 6. במפלס 11.00 + 7. במפלס 14.40 + 8. במפלס 18.16 .

ב. תותר תוספת של 3 קומות.

ג. תותר תוספת חדר מדרגות ומעלית בחזית מערבית.

ד. תותר תוספת חדר מדרגות בצד המזרחי.

4.2 יעוד: שטח ציבורי פתוח עם מעבר להולכי רגל

4.2.1 שימושים: שטח ציבורי פתוח עם מעבר להולכי רגל

4.3 יעוד: שטח ציבורי פתוח

4.3.1 שימושים: מיועד לשטח ציבורי פתוח

4.3.2 הוראות: תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מסי' 1 יהא חתימת הסכס פיתוח עם עיריית

ירושלים בדבר פיתוח תאי שטח מסי' 1 - 2 - 3.

5. טבלת זכויות והולאות בנייה - מעצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות		גובה מבנה (מטר) *	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	תכסית (%) משטח תא חשטה	אחוזי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטח בנייה מ"ר	שטחי בנייה מ"ר			גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי				שטח עיקרי
כמסומן בתשריט	2	5 (1)	18.16 (1)				464.3%	3352	---	1182	---	2170	722	1	מסחר (מוסדות)
													108	2	שטח ציבורי פתוח עם מעבר לחולכי רגל
													313	3	שטח ציבורי פתוח

(1) כולל יציאה לאג * גובה שיא האג, שאר הגבהים בהתאם לנספח הבנייה נספח מס' 1 והינם מחייבים פרט לגמישות של 0.7 מ"ר

6.1 תנאים למתן היתר בניה

6.1.1 הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:

- תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון – דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים.
- תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בנינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.

6.1.2 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם: תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי וחזיתות של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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 חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה הכולל 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.

6.1.4 הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מסי הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

6.1.5 הסכם פיתוח עם עיריית ירושלים בדבר פיתוח תאי שטח מסי 2 ו- 3.

6.2 אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

6.3 הצבת מתקני גז:

לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול המגרש, או בסמוך לו הגובל עם השטח למבנים או מוסדות ציבור.

6.4 איכות הסביבה:

תנאי למתן היתר יהא תאום עם המח' לאיכות הסביבה בעירייה לענין אוורור ורעש צפוי.

- יותקן פיר אנכי בתוך המבנה לאוורור קומת המסחר עד מעל לגג המבנה.
- מיקום מערכות האוורור והמיזוג עבור כל השימושים במבנה יהיו מעל לגג המבנה עם קיר מסתור / אקוסטי היקפי.
- כל הפתחים החיצוניים של הישיבה יהיו בעלי בידוד אקוסטי, רמת הבידוד תיקבע לעת מתן היתר הבניה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנון מפורט של שילוט כל השימושים במבנה בפני מרכז הוועדה המקצועית לשילוט.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

6.5 סטייה ניכרת:

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מסי 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
- מסי הקומות המירבי כמצויין בנספח מסי 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
- קווי הבנין המירביים כמצויין בתשריט הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

6.6 חניה:

תנאי למתן היתר בניה יהא הסדרת החניה בתאום עם אגף הדרכים בעיריית ירושלים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד	לא רלוונטי

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	<p>שם : הגב' רות יוסף</p> <p>תפקיד : הממונה על המחוז</p> <p>ירושלים, משרד הפנים</p>	וועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>[Signature]</i> AMERICAN FRIENDS OF YESHIVA OF KODSHIM EIN 13-9988433	ד.א. 701577468	הרב צבי קפלן	מגיש התכנית
			מינהל מקרקעי ישראל	בעלי ענין בקרע
	<i>[Signature]</i>		קרן בילד ישראל	
			עיריית ירושלים	
18.3.08	<i>[Signature]</i> יצחק רוזנבלו אורייל רח' הגבעה 41 אפרת 23156 רשיון מס	1393787	יצחק רוזנבלו	עורך התכנית

מניין חסמים מחוץ לישראל
 אישור ונכונות מטי *[Signature]*
 ונועדה ה' חוזית חלילטו לאשר *[Signature]* חסמות
 בליטבה מטי *[Signature]* ביום 18.3.08
 מינהל תכנון *[Signature]*