

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 12050**

**שם תוכנית: הריסת בנין קיים ובנית אחר במקומו לצורך מוסד,  
רח' בית ישראל 5, ירושלים**

**מחוז: ירושלים**

**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**

**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>                  הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>4.6.12</u>                  לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> <u>אמיר סלומון</u>                  תאריך: _____                  נ"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>                  הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>4.6.12</u>  <b>להפקיד את התכנית</b></p> <p> <u>אמיר סלומון</u>                  תאריך: _____                  נ"ר הוועדה המחוזית</p>
---	---

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

**מס' 12050, שם תכנית : הריסת בנין קיים ובנית אחר במקומו לצורך מוסד,****רח' בית ישראל 5, ירושלים****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

- מדובר בישיבת מיר המונה כ-6000 תלמידים הנמצאים במספר מבנים בשכונת בית ישראל.
- התכנית המוצעת תתן מענה למצוקת המגורים לתלמידים הלומדים בבנין מס' 1, שכיום מתגוררים בשכירות בדירות פרטיות בשכונה, ומקשה על התלמידים מכל הבחינות.
- מבנה קטן בן קומותיים העומד בחלקה מס' 72 ומשמש כמשרד יהרס. השטח של חלקה 72 יאוחד עם השטח הפנוי שבחלקה 79, ועל המגרש החדש ייבנה בנין הפנימיה המתוכנן, ויהיה צמוד לקיר המזרחי של בנין הישיבה.
- בנין הפנימיה החדש גם יחובר לבנין הפנימיה שמעבר לרח' בית ישראל בחלקה 251, ע"י גשר עילי בגובה של כ-8 מ' מעל פני הרחוב לאפשר מעבר בטוח של תלמידים מחדרי מגוריהם אל אולמי הישיבה בצידו השני של הרחוב ואל חדר האוכל המרכזי הנמצא שם.
- כמו כן יחובר המבנה החדש במעבר תת קרקעי בעומק של כ-2.50 מ' מתחת לפני רח' בית ישראל, שישמש מעבר לעגלות מיכלי מזון מבושל, מהמטבח המרכזי הקיים בבנין הישיבה הישן, אל חדר האוכל במבנה שמעבר לרחוב.
- שטח התכנית כוללת את המגרשים 1,2,3 המשמשים למוסד, בנוסף למגרש מס' 100 המהווה הפרשה לדרך ומגרשים מס' 101 ו-102 שישמשו לגשר עילי ולמנהרה למעבר בין 2 הבנינים שמשני צידי הכביש.
- המעבר התת קרקעי והגשר העילי תואם עם מחלקת תיאום תשתיות ואגף הנכסים בעיריית ירושלים.
- התכנית בעיקרה היא לצורך מגרש מס' 2 בלבד, כך גם נספח הבינוי, מגרש מס' 1 צורף לתכנית רק לצורך האיחוד וחלוקה וללא שינוי במבנה הקיים, מגרש מס' 3 צורף לתכנית רק לצורך החיבור של גשר העילי והמנהרה המחברת בין 2 הבנינים.

**רקע תכנוני לתכנית**

- הבנין המרכזי של ישיבת מיר עומד בחלקות 77-79, (מגרש מס' 1) הוא נבנה כנראה באמצע שנות החמישים, בשנת 1993 אושרה תב"ע 1847 א' בה אושרו 3430 מ"ר עם תוספת אגף חדש ותוספת תת קרקעית, בשנת 1994 הוצא היתר בניה מס' 71/1372.1 לשיפוצים בקיים ותוספת אגף נוסף לצורך הגדלת בית המדרש וחדר אוכל ועוד בשטח של 3427.50 מ"ר, עפ"י התב"ע הנ"ל, בהיתר מס' 71/1372.2 אושרו עוד 94.70 מ"ר לצורך שטחי שרות, סה"כ 3522.20 מ"ר, תכנית זו הינה כפופה לתב"ע הנ"ל (אין שינויים במגרש זה למעט איחוד וחלוקה).

- הבנין בחלקה מס' 251 (מגרש מס' 3) נבנה עפ"י תב"ע מס' 7377 שאושרה בשנת 2002 בה אושר הקמת מבנה חדש עבור ישיבת מיר בן 5 קומות מעל קומת מרתף, בשנת 2003 הוצא היתר להקמת הבנין עפ"י התב"ע בשטח של 3223.50 מ"ר עיקרי ו-469 מ"ר שטח שרות, סה"כ 3692.50 מ"ר, השטחים הנ"ל תואמים את מה שאושר בתב"ע, תכנית זו הינה כפופה לתב"ע הנ"ל (אין שינויים במגרש זה למעט חיבורו לגשר עילי ולמנהרה).
- בחלקה מס' 72 (מגרש מס' 2) שהוא אזור מגורים מיוחד עפ"י תב"ע 4383 עומד בנין ישן בבעלות ישיבת מיר המוצע בתכנית זו להריסה, ולבנית בנין חדש בן 5 קומות מעל חצר משק וקומת חניה, ומתחבר לבנין הקיים במגרש מס' 1, ותתן פתרון הולם לצרכים הנדרשים עבור התלמידים שבבנין מס' 1.

#### פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה הקיימת בפועל במגרש מס' 2 מוצע להריסה ולבנית בנין חדש במקומו, במגרשים מס' 1 ו-3 לא מוצעות שינויים בתכנית זו למעט חיבור הבנין במגרש מס' 3 למנהרה ולגשר העילי.

#### בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

- מגיש התכנית הינו מבעלי הקרקע, התכנית מציעה איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית ללא הסכמת הבעלים, ומצורף לתכנית טבלת איזון והקצאה.

שם עורך התכנית - יצחק בלט, אדריי

#### דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הריסת בנין קיים ובנית אחר במקומו לצורך מוסד, רח' בית ישראל 5, ירושלים	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
12050	מספר התוכנית			
2577 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
21/2/12	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית ללא הסכמת הבעלים	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

## 1.5 מקום התוכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1	
632880	קואורדינטה X			
221340	קואורדינטה Y			
בפינת הרחובות בית ישראל ושערי שמים		תיאור מקום	1.5.2	
ירושלים	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות			
ירושלים	נפה			
ירושלים	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4	יפורסם ברשומות
בית ישראל	שכונה			
בית ישראל	רחוב			
5	מספר בית			

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30088	לא מוסדר	חלק מהגוש	251, 72, 77-79	227

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים  
לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תוכנית
2-3	1847 א'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית  
לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/7/1959 י' תמוז תשי"ט	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 -
31/8/1961 ל' חשוון תשכ"ט	873	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 993.	ביטול	993 -
28/4/1974 ו' אייר תשל"ד	2004	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 1847.	ביטול	1847 -
2/9/1993 ט"ז אלול תשנ"ג	4140	תכנית זו כפופה לתכנית 1847 א', הוראות תכנית 1847 א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1847 א' -
23/10/1970 כ"ג תשרי תשל"א	1667	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 958 ג'.	ביטול	958 ג' -
30/10/1994 כ"ה חשוון תשנ"ה	4257	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 4383.	ביטול	4383 -
28/1/2002 ט"ו שבט תשס"ב	5049	תכנית זו כפופה לתכנית 7377, הוראות תכנית 7377 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	7377 -
30/1/2000 כ"ג שבט תש"ס	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 א', הוראות תכנית 5022 א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 א' -
21/1/2010 ו' שבט תש"ע	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' -

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	21/2/12	יצחק בלט אדריכל	ועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	21/12/11	יצחק בלט אדריכל	ועדה מחוזית	
תכנית בניי (נספח מס' 1)	מנחה *	1:100	לא רלוונטי	1	23/11/11	יצחק בלט אדריכל	ועדה מחוזית	
נספח איחוד וחלוקה (נספח מס' 2)	מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	24/11/10	יוסף קראוס מודד מוסמך	ועדה מחוזית	
טבלת הקצאה ואיזון (נספח מס' 3)	מחייב	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	24/11/10	גיא צדיק שמאי מוסמך	ועדה מחוזית	

\* למעט נתוני קווי בניין, גובה ומס' קומות שהינם מחייבים.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

מקצוע / תואר	שם מוסמך ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	ישירת מיר עמותה מס' 580037638 ע"י				רח' בית ישראל 3, י-ם	02-5322320			
לי"ר	הרב אליעזר יהודה פינקל	022031306	לי"ר	לי"ר	רח' בית ישראל 3, י-ם	077-7818084			

1.8.2 יזם נפועל  
לי"ר

1.8.3 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלות
			רח' בית ישראל 3, י-ם	לי"ר	לי"ר	580037638 ע"י		ישיבת מיר עמותה מס' 022031306	לי"ר	בעלות
			רח' בית ישראל 3, י-ם	לי"ר	לי"ר			חרב אליעזר יחודה פינקל	לי"ר	
				לי"ר	לי"ר			חרב אליעזר יחודה פינקל	לי"ר	
					עיריית ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
binati30@bezeqint.net	02-5326638	052-2860801	רח' מגדל 7, י-ם	לי"ר	לי"ר	05792	004961520	יעחק בלט	אדריכל	עורך ראשי
Photocad@kraus-eng.co.il		03-5400430	רח' הרטום 14 י-ם	לי"ר	לי"ר	323	16154	יוסף קראוס	מודד מוסמד	מודד
			רח' הנשר 8 בנימינה	לי"ר	לי"ר	1055	025163213	גיא צדיק	שמאי מוסמד	שמאי

21/2/12

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 18



**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- הריסת בנין קיים במגרש מס' 2 ובנית בנין חדש במקומו לצורך מוסד.
- הקמת גשר עילי ומנהרה תת קרקעית לחיבור בין 2 בנינים.
- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
- שינוי ייעוד משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
- שינוי ייעוד משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
- קביעת בינוי להריסת בנין קיים במגרש מס' 2, ובנית בנין חדש במקומו, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבנין החדש במגרש מס' 2 ולגשר עילי ולמנהרה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח מגרש מס' 2, וקביעתם ל-1174 מ"ר (מתוכם 915 מ"ר שטחים עיקריים, ו-259 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בגין בניית גשר עילי ומנהרה תת קרקעית בשטח דרך עירונית.
- קביעת שטחי הבניה במגרש מס' 101, ל-36 מ"ר עבור כריית המנהרה המחברת בין 2 הבנינים.
- קביעת שטחי הבניה במגרש מס' 102, ל-31 מ"ר עבור בניית הגשר העילי המחבר בין 2 הבנינים.
- קביעת תוספת שטח במגרש מס' 3 בסך 13 מ"ר לצורך חיבור הגשר והמנהרה לבנין.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית שלא בהסכמת בעלים.
- קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות ומדרגות להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	2577 מ"ר
------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
155% עפ"י תב"ע 4383		-	-217	217	מ"ר	מגורים חלקה מס' 72
		915	+915	-	מ"ר	מבני ציבור מגרש מס' 2
עפ"י תב"ע 1847 א'		3430	-	3430	מ"ר	מבני ציבור מגרש מס' 1
עפ"י תב"ע 7377		3236.50	+13	3223.50	מ"ר	מבני ציבור מגרש מס' 3

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעוץ קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוץ
גשר/מעבר עילי	מנהרה/מעבר תחת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנה גדר ומדרגות לחריטה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
-	-	1, 2, 100	2	1-3
102	101	-	-	דרך מאושרת

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

#### 3.2 טבלאות שטחים

טבלת שטחים – כלל התכנית			
מצב מוצע		יעוץ	מצב מאושר
אחוזים	מ"ר		
92.90	2393	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	140
7.10	184	דרך מאושרת	2253
			שטח למוסד
			דרך מאושרת
100	2577	סה"כ	2577

21/2/12

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 18

טבלת שטחים – השטה לאיחוד וחלוקה מחדש

מצב מוצע			יעוד	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	אחוזים		מ"ר	יעוד	
92	1349	9.50	140	אזור מגורים מיוחד		
8	117	82.50	1209	שטה למוסד		
		8.00	117	דרך מאושרת		
100	1466	100	1466	סה"כ		



**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך****4.1.1 שימושים**

1. השימושים בתא שטח מס' 1 הם בהתאם לתכנית מס' 1847א' החלה במקום.
2. השימושים בתא שטח מס' 3 הם בהתאם לתכנית מס' 7377 החלה במקום, תכנית זו מוסיפה מעברים להולכי רגל, על קרקעי ותת קרקעי.
3. השימושים בתא שטח מס' 2 הם לצורך תדר רב, חדרי שיעורים, חדרי פנימיה, חדרי ספח ושירותים וכו', מעברים להולכי רגל, על קרקעי ותת קרקעי.

**4.1.2 הוראות****ב. הוראות בינוי:**

1. במגרש מס' 1 יחולו ההוראות של תכנית מס' 1847א' החלה במקום, התכנית המוצעת קובעת רק את תחום המגרש באיחוד וחלוקה ואינה קובעת הוראות בינוי.
2. במגרש מס' 3 יחולו ההוראות של תכנית מס' 7377 החלה במקום, התכנית המוצעת מתירה רק את חיבור הבנין הקיים לגשר עילי ולמנהרה המוצעים בתכנית זו, הוקצו בתכנית זו 13 מ"ר לצורך כך.
3. במגרש מס' 2 תותר הריסת בנין קיים והקמת מבנה פנימיה חדש במקומו בן 5 קומות מעל חצר קומת משק וקומת חניה, בהתאם לנספח הבינוי.
4. יותר חיבור הבנין החדש במגרש מס' 2 לגשר עילי ולמנהרה המוצעים בתכנית זו, מעל רח' בית ישראל, בהתאם לנספח הבינוי.

**ג. קווי בנין:**

1. קוי הבנין למגרש מס' 1 יהיו לפי תכנית 1847א' החלה במקום.
2. קווי הבנין המירביים במגרש מס' 2 יהיו כמצויין בתשריט.
3. קוי הבנין לתוספת במגרש מס' 3 עבור מעבר לגשר עילי ולמנהרה, יהיו כמצויין בתשריט, לגבי הבנין הקיים יחולו קוי הבנין לפי תכנית 7377 החלה במקום.

**ד. עיצוב אדריכלי:**

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

**ה. תנאים למתן היתר בניה למגרש מס' 2:**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תאום עם מחלקת הבטיחות בדרכים בדבר אביזרי הבטיחות הנדרשים באזור מהוספת המבנה החדש.
  5. תאום עם מחלקת המאור בדבר כבלים תת קרקעיים של תאורת רחוב.
  6. תאום עם מחלקת הגננות בגין תכנית פיתוח שטח במתכונתו הסופית.
  7. תאום עם מחלקת הסדרי תנועה ורמזורים.
  8. תאום עם מחלקת הגיחון ביוב וניקוז בדבר פיתרון לקו ביוב החוצה את תוואי המנהרה.
  9. תאום עם מחלקת האגף לתברואה בדבר מיקומם של מתקני האשפה והתאמתם לתוספת המבנה החדש.
  10. תאום עם חברת החשמל בדבר כבלים תת קרקעיים קיימים.
  11. תאום עם חברת בזק בדבר צנרת הטלפון הקיימת/ מתוכננת במקום.
  12. תאום עם מחלקת הגיחון מפעלי מים בדבר גבולות החפירה בו נמצאת רשת המים.
  13. תאום עם מחלקת הדרכים בדבר תכנון פיזי, קונסרוקציה ויועצי קרקע.
  14. תיאום עם מפקדת הג"א.

#### ו. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

#### 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. חניה:

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.

#### ט. מבנה גדר ומדרגות להריסה:

1. המבנה, הגדר והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

#### י. עצים לשימור/עקירה:

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 3-4.
2. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

## 3. סימון בתשריט- עצים לשימור:

7 (שבעה) עצים בצד הדרומי והמערבי של החלקה.

הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

## 4. סימון בתשריט- עצים לעקירה:

2 עצים לעקירה: 1 אילנתה, 1 עץ נוי (מכנף?).

פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:

א. נטיעת 2 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום.

נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, תיוונותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

## יא. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.

## יב. סטייה ניכרת:

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

2. גובה הבינוי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

3. מס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## יג. פסולת בנין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

## יד. רשות העתיקות:

1. על פי 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.

4.2	דרך מאושרת
-----	------------

4.2.1	שימושים
-------	---------

א. דרכים ציבוריות

4.2.2	הוראות
-------	--------

## א. הוראות בינוי:

1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

2. יותר הקמת גשר עליון להולכי רגל מעל רחוב בית ישראל שימש מעבר לאולמי הלימודים בבנין הסמוך, בהתאם לנספח הבינוי.
3. יותר הקמת מעבר תת קרקעי להולכי רגל שימש מעבר שרות ממטבח הבישול אל מטבח השרות מתחת למפלס רח' בית ישראל.

**ב. קווי בנין:**

1. קווי הבנין לצורך הקמת הגשר העילי והמנהרה התת קרקעית יהיו כמצויין בתשריט.

**ג. תנאים למתן היתר בניה:**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הגשר העילי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המנהרה התת קרקעית עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
3. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
5. תאום עם מחלקת הבטיחות בדרכים בדבר אביזרי הבטיחות הנדרשים באזור מהוספת המבנה החדש.
6. תאום עם מחלקת המאור בדבר כבלים תת קרקעיים של תאורת רחוב.
7. תאום עם מחלקת הסדרי תנועה ורמזורים.
8. תאום עם מחלקת הגיחון ביוב וניקוז בדבר פיתרון לקו ביוב החוצה את תוואי המנהרה.
9. תאום עם חברת החשמל בדבר כבלים תת קרקעיים קיימים.
10. תאום עם חברת בזק בדבר צנרת הטלפון הקיימת/ מתוכננת במקום.
11. תאום עם מחלקת הגיחון מפעלי מים בדבר גבולות החפירה בו נמצאת רשת המים.
12. תאום עם מחלקת הדרכים בדבר תכנון פיזי, קונסרוקציה ויועצי קרקע.
13. תאום עם משטרת ישראל בדבר התייצבות באתר והגשת תכנית תנועה.

**ד. רשות העתיקות:**

1. על פי 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.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מס' יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד			
מבנים ומוסדות לחינוך	1	1086	1174	446.4	-	-	263	2	מבנים ומוסדות לחינוך
	2	263	854	61	-	-	263	2	מבנים ומוסדות לחינוך
מבנים ומוסדות לחינוך	3	1044	36	100	-	-	1044	3	מבנים ומוסדות לחינוך
	101	36	36	100	-	-	36	101	זרד מאושרת*
מבנים ומוסדות לחינוך	102	31	31	100	-	-	31	102	זרד מאושרת*
עפ"י תכנית מס' 1847, החלה במקום									
קוי הבנין לגשר העילי ולמנהרה כמסומן בתשריט									
קוי הבנין לגשר העילי ולמנהרה כמסומן בתשריט									
קוי הבנין לגשר העילי ולמנהרה כמסומן בתשריט									
קוי הבנין לגשר העילי ולמנהרה כמסומן בתשריט									

\*השטחים וקוי הבנין הם לצורך הקמת הגשר העילי והמנהרה התת קרקעית בלבד.

הערות לסבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהתיריים)התשע"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

21/2/12

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 17 מתוך 18

**6. הוראות נוספות**

**6.1. איחוד וחלוקה**

- 6.1.1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- 6.1.2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- 6.1.3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6.1.2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- 6.1.4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1. שלבי ביצוע**

1. בניית הבנין החדש במגרש מס' 2 יבוצע בהינף אחד.

**7.2. מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	הרב אליעזר יהודה פינקל	<i>עמנואל</i>	
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אדרי' יצחק בלט	<i>יצחק בלט</i>	
בעלי עניין בקרקע	ראה סעיף 1.8.3 לעיל רשימת בעלי ענין בקרקע		



**עיריית ירושלים**

הממונה על נכסי העירייה מאשרו חתימתנו על התכנית או זכויות כשטחים בתחום העירוני (בלבד) על נכסי העירייה

15.3.12  
תאריך

התינה