

1050204

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7996

שינוי מס' 10/2 לתכנית מתאר מקומית לירושלים
שינוי מס' 1/02 לתכנית מס מק/ 5108
שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 987
שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 1585
(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7996
שינוי מס' 10/2 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' מק/ 5108
ושינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 987
שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 1585

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: התשריט),

וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:200.
(להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 3052 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת בתי אונגרין, שטח בין הרחובות שבטי ישראל ומאה שערים.

גוש: 30060

חלקה: 2, 66, 67, 83

שטח בין קואורדינטות אורך: 221440 ל- 221370
לבין קואורדינטות רוחב: 632585 ל- 632500

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית :

- 6.1 שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי ומשטח פתוח ציבורי לשטח למוסד.
- 6.2 קביעת השימוש המותר בשטח מגרש חדש מס' 1 למרכז תורני.
- 6.3 ביטול הבינוי המאושר בתכנית מס' מק/ 5108 וקביעת בינוי חדש בתחום מגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספח בנוי.
- 6.4 הגדלת מס' הקומות המירבי וקביעתם ל-4-6 קומות מעל קומות תת קרקעיות.
- 6.5 הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 וקביעתם ל 13,600 מ"ר, מתוכם 10,392 מ"ר שטחים עיקריים.
- 6.6 שינוי קווי בנין מירביים וקביעת קווי בנין חדשים, לרבות קווי בנין אפס.
- 6.7 קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לגבי ביצועם ותחזוקתם.
- 6.8 קביעת הוראות בדבר הקמת ארקדה בחזית הפונה לרח' שבטי ישראל ובחזית הפונה לרח' מאה שערים.
- 6.9 קביעת הוראות בדבר הריסת מקלט ציבורי קיים, הקמת מקלט ציבורי חדש במקומו בתחומי מגרש חדש מס' 1 והוראות לתחזוקתו ולהפעלתו.
- 6.10 ביטול ההוראות בדבר קירות וכניסה לבור מים לשימור שנקבעו בתכנית מס' מק/ 5108.
- 6.11 קביעת הוראות בנוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה ושליבים לביצוע הבניה.
- 6.12 קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
- 6.13 איחוד חלקות.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 987 וההוראות שבתכנית מס' 7996 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטת לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למוסד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן :

- 9.1 השימוש המותר בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא מרכז תורני, הכולל בין היתר, את השימושים הבאים : ישיבה, בית כנסת, מקוואות, חדרי אוכל, כיתות לימוד, ספריה תורנית, אולם שמחות, גני ילדים, משרדים אדמיניסטרטיביים לניהול המוסד ושטחים נלווים לני"ל. הכל כמפורט בנספח מס' 1.
- 9.2 הבנוי המאושר בתכנית מס' מק/ 5108 – מבוטל בזאת. במקומו תותר הקמת בנין חדש בתחום מגרש חדש מס' 1 כמפורט בנספח מס' 1.
- 9.3 קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור עם סימון x – מבוטלים בזאת.

9.4 שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
10,082	10,082	850	850	9232	9232	שטחים מעל למפלס ה-0.00
3518	3518	2358	2358	1160	1160	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
13,600	13,600	3208	3208	10,392	10,392	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

9.5 מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4-6 קומות מעל קומות תת קרקעיות, כמפורט בנספח מס' 1. גובה הבניה המירבי יהיו כמצויין בנספח מס' 1.

9.6 שטחים עם זיקת הנאה לציבור:

השטחים המסומנים בתשריט ובנספח (במפלסים 0.00 ובחתיכים) בקווים אלכסוניים בצבע ירוק, הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה כלשהי ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. השטחים כאמור ישמשו כמעברים להולכי רגל במפלסים 0.00 בהתאמה, כמפורט בנספח מס' 1. השטחים כאמור יתוכננו, יבוצעו ויתוחזקו ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בלבד, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים. למען הסר ספק, עיריית ירושלים לא תהא אחראית לפיתוח השטחים כאמור ולתחזוקתם. ראה סעיף 9.12.1 להלן.

9.7 שטחי ארקדות:

השטחים המסומנים בתשריט בשתי שורות ריבועים מקבילים הם שטחים להקמת ארקדה בחזית הפונה לרח' שבטי ישראל (מפלס 0.00) ובחזית הפונה לרח' מאה שערים (מפלס +3.96), הכל כמפורט בנספח מס' 1. הקמת הארקדה תהא ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בלבד, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים. גובה הארקדה לא יפחת מ-3.20 מ' נטו. רוחב הארקדה לא יפחת מ-2.60 מ' נטו. על השטחים שבתחום הארקדות יחולו ההוראות המפורטות בסעיף קטן 9.6 לעיל.

9.8 תותר הריסת מקלט ציבורי הקיים בתחום מגרש חדש מס' 1.

במקומו יוקם מקלט ציבורי חדש במפלס 4.30- כמפורט בנספח מס' 1. הקמת המקלט הציבורי תהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בלבד, בתיאום ובפיקוח המת' לחירום ובטחון והמת' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא בשטח מגרש חדש מס' 1, אלא לאחר השלמת הקמת המקלט הציבורי, להנחת דעת עיריית ירושלים.

9.9 ההוראות בדבר שימור קירות ושימור הכניסה לבור מים שנקבעו בתכנית מס' מק/ 5108 מבוטלות בזאת.

9.10 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה, טלטיש ומוסמסם. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. יותר שילוב של שיש, אבץ ואלומיניום בחזיתות הבנין.

9.11 הוראות לטיפול בגגות:

9.11.1 חלקי הגגות, שאינם מיועדים לשימוש, יצופו בחומר גמר ZINK (זינק).

9.11.2 חלקי הגגות המיועדים לשימוש, ירוצפו באבן מלבנים ומסותתת.

9.11.3 מתקנים על הגג יתוכננו באופן שיוסרתו מכל הכוונים ובאופן שיהיו בלטי נצפים מכל כיוון. כמו כן מיקום המתקנים יהא בנסיגה מקווי חזיתות הבניינים.

9.12. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- 9.12.1. תנאי להבאת הבקשה להיתר לדיון בוועדת התכנון הוא תיאום עיצובו האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר וקבלת אישורו לני"ל.
- 9.12.2. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח כל השטחים שבתחום התכנית, לרבות השטחים עם זיקת ההנאה לציבור ושטח הדרך הציבורית ושל הדרכים הציבוריות הגובלות בה, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור, יכלול פרוט לגבי ריצוף, תאורה, גינון, מעקות, חומרי גמר, וכדומה, הכל כדרישות האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור לרבות ביצוע הפיתוח בשטחים ע"י זיקת ההנאה לציבור, שיקום הדרכים הציבוריות הגובלות בתכנית במידה ותפגענה בעת הבניה, ריצוף המדרכות באבן משתלבת ונטיעת עצים לאורכן, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים. יודגש כי לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא בשטח מגרש חדש מס' 1 אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- 9.12.3. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא חתימת בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1, על כתב התחייבות, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, בדבר הקמת המקלט הציבורי בתחום מגרש חדש מס' 1, בכפוף למפורט בסעיף 9.8 לעיל, ובדבר התנאים לתחזוקתו ולהפעלתו, כמקלט לשימוש הציבור הרחב, לעת חרום.
- 9.12.4. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא תיאום תכנון המקלט הציבורי המוצע בתחום מגרש חדש מס' 1, בכפוף למפורט בסעיף 9.8 לעיל, עם המח' לתכנון מבני ציבור, ועם המח' לשירותי חירום ובטחון בעיריית ירושלים.
- 9.12.5. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הגשת תכנון מפורט של החניה המוצעת בתחום מגרש חדש מס' 1, לרבות תכנון מקומות החניה עפ"י גדלים ותקנים מקובלים הרמפות, השיפועים, העמודים וכדומה, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- 9.12.6. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית, לרבות שטח הארקדות ושטח הדרך הציבורית שבתחום חלקה 83 וכן של קטעי הדרכים הגובלים בתכנית, לאישור מח' הדרכים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, תאום תשתיות. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות העתקת מערכות תשתיות תת קרקעיות ועיליות (תאים, עמודי חשמל, תאורה וכיוצ"ב), יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הדרכים. יודגש כי לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא בשטח מגרש חדש מס' 1, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- 9.12.7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא ביצוע כל המפורט בכתב ההתחייבות שנחתם ע"י מגישי התכנית, בתאריך 15\05\02 בהתאם להוראת המח' לנכסי העיריה והאגף לשיפור פני העיר.
- 9.12.8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.
- 9.12.9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לתברואה בעיריית ירושלים בדבר הקמת דחסנית אשפה בנפח 10 קוב' וחדר עבור מכבש קרטונים.
- 9.12.10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון הנדרשים בשטח.
- 9.12.11. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים העירונית, לאישור מח' המים בעיריית ירושלים.

9.12.12. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב והניקוז המתוכננות לבנין וחיבורן למערכות הביוב והניקוז העירוניות, לאישור מח' הביוב והניקוז בעיריית ירושלים. התכנון המפורט כאמור יכלול גם פירוט לגבי העתקת קווי ביוב/ניקוז עירוניים או ביתיים לתוואים חלופיים, במידת הצורך.
כל עבודות ההטייה וחיבור הבניינים למערכות הביוב והניקוז העירוניות תבוצענה ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, לרבות תיקון כל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קווי מים, קווי ביוב, כבלי חשמל, כבלי טלפון וכיוצ"ב, הנמצאים באותו שטח, הכל בתנאים ובפיקוח מח' הביוב. שירותים הנמצאים במפלס נמוך מפני מכסה תא ביקורת עירוני, יחברו בנפרד באמצעות קווי סניקה.
מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

9.12.13. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות – החומה השלישית שהוא אתר המוכרז כד"ר (דבר הכרזתו פורסם ב-י.פ. 1091 מיום 18.05.64).
תנאי למתן היתר תפירה/הריסה/בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן ביצוע העבודות, עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות.

9.12.14. ראה סעיף קטן 9.6 לעיל.

9.12.15. ראה סעיפים 11, 14, 15 להלן.

9.12.16. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם שרותי הכבאות וההצלה לרבות בנושא דרך הגישה ורחבות המילוט.

9.13. שלבי ביצוע:

תותר הקמת הבניינים שבתחום מגרש חדש מס' 1 בהינף אחד.
לחלופין תותר הקמתם בשלבים, כמפורט בנספח מס' 1, ובלבד שכל שלב יבנה באופן מושלם (חזיתות, ציפוי אבן, חלונות, גגות, מתקנים על הגגות וכדומה), כאשר שלב א' יהיה האגף המערבי כמצויין בנספח הבינוי ושלב ב' האגף המזרחי.
לא תותרנה עבודות גמר בחומרים זמניים.

9.14. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, התש"מ – 1980.

10. חניה פרטית:

10.1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

10.2. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

10.3. תכנון החניה וביצועה יהא בכפוף למפורט בסעיף 9.12.5 לעיל.

11. בנין גדר מדרגות להריסה:

הבניינים הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

12.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

12.2. ראה סעיפים 9.12.2, 9.12.6 לעיל.

13. הפקעה:
השטחים המיועדים לצרכי הציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
14. ביצוע התכנית:
מייד לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.
15. חלוקה חדשה:
15.1. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המקומית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המקומית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
15.2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
16. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מתברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
18. קולטי שמש על הגג:
18.1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
18.2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. היטל השבחה:
19.1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
19.2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
20. תשתית:
מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהי תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:



1. מוסדות תולדות אהרון – עמותה מס' 58019479 רח' שבטי ישראל 35 ירושלים. טל. 02-532-8136

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
 חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

תאריך: 22.6.03

חתימה

2. עירית ירושלים
כיכר ספרא 1, ירושלים

חתימת מגישי התכנית:



מוסדות תולדות אהרון – עמותה מס' 58019479 רח' שבטי ישראל 35 ירושלים. טל. 02-532-8136

חתימת המתכנן:

גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים
רח' הגפן 1, ת.ד. 9436 חיפה 31094. טל. 04-851-0878. ת.ז. 10689479

תאריך: 28/05/03

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 466
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 403 ביום 28.5.03

סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה