

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס. 8264

שינוי מס. 42/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי מס. 1/01 לתכנית מס. 3879
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס. 8264, שינוי מס. 42/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. שינוי מס. 1/01 לתכנית מס. 3879. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט). גליון 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- 1.193 דונם.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכי מקור ברוך, רח' שפת אמת 5.
גוש: 30071
חלקות: 24, 27, 53.
חלק מחלקות: 124, 125.

שטח בין קואורדינטות אורך 220250 ל 220300.
לבין קואורדינטות רוחב 632610 ל 632685.

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
 1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לשטח למוסד.
 2. שינוי יעוד שטח מדרך קיימת ו/או מאושרת לשטח דרך ציבורית ומעליה מוסד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בניה לשם הרחבת ישיבה קיימת כמפורט להלן:
 1. התרת הריסת בנין בתחום מגרש חדש מס. 2 והקמת בנין חדש במקומו, בהתאם לנספח בינוי.
 2. קביעת בניי לתוספת קומה עליונה מעל בנין קיים במגרש חדש מס. 2 וחיבורו לבנין החדש כמפורט לעיל, בהתאם לנספח בניי.
 3. קביעת בניי להקמת גשר בין מגרש מס. 1 שע"פ תכנית מס. 3879 לבין מגרש חדש מס. 2 מעל דרך קיימת, בהתאם לנספח הבינוי.
 4. קביעת בניי לתוספת קומת גלריה לבנין שבתחום מגרש מס. 1 שע"פ תכנית מס. 3879, בהתאם לנספח בניי וכקיים בשטח.
- ג. קביעת קוי בנין חדשים לבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטחי מגרשים מס. 1 ו-2.
- ה. קביעת גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי בשטחי מגרשים מס. 1 ו-2 ל-4 קומות (לא כולל גלריות).
- ו. קביעת השימוש המותר בשטחי מגרשים מס. 1 ו-2 לישיבה הכוללת כיתות לימוד, בית מדרש, פנימיה, חדרי מינהלה וכדומה.
- ז. קביעת הוראות בניי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- י. קביעת הוראות בגין איחוד חלקות 24 ו-27 בגוש 20071. (ס) - 5160

לה

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית 8264 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 המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. **שטח למוסד:**

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום תחום בחום כהה הם שטחים למוסד וחלות על שטחים אלה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס. 3879 לגבי שטח למוסד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. בשטח מגרש מס. 1 קיימת ישיבה. בשטח מגרש חדש מס. 2 יהא השימוש ישיבה. הישיבה בשטחים כאמור תכלול: כיתות לימוד, פנימיה, בית כנסת, ספריה, בית מדרש, תניה, חדר מנהלה וכדומה.

ב. תותרנה תוספות בניה בשטחי מגרשים מס. 1 ו- 2 כמפורט להלן:

1. תותר הריסת בנין קיים בתחום מגרש חדש מס. 2 והקמת בנין חדש במקומו.
2. תותר תוספת קומה עליונה מעל בנין קיים במגרש חדש מס. 2 וחיבורו לבנין החדש כמפורט לעיל.
3. תותר בנית גשר בין הבנין שבמגרש מס. 1 לבנין שבמגרש חדש מס. 2 מעל דרך קיימת, בכפוף למפורט בסעיף 10 להלן. כל האמור לעיל יהא לשם יצירת המשך רציף בין שני חלקי המוסד, בתחום מגרש חדש מס. 2 ובתחום מגרש מס. 1 בהתאם לנספח מס. 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
4. תותר תוספת קומת גלריה שבתחום מגרש מס. 1 שע"פ תכנית 3879.

ג. 1. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס. 2 הם 1542 מ"ר כמפורט בטבלא שלהלן:

| | שטחים עיקריים | | | שטחי שרות | | | סה"כ שטחים | | |
|-------------------------|---------------|------|------|-----------|------|------|------------|------|------|
| | קיים | מוצע | סה"כ | קיים | מוצע | סה"כ | קיים | מוצע | סה"כ |
| שטחים מעל למפלס ה- 0.00 | 183 | 849 | 1032 | - | 57 | 57 | 183 | 906 | 1089 |
| שטחים מתחת למפלס 0.00 | - | 183 | 183 | - | 270 | 270 | - | 453 | 453 |
| סה"כ | 183 | 1032 | 1215 | - | 327 | 327 | 183 | 1359 | 1542 |

הערות לטבלא:

השטחים המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

2. שטחי הבניה המירביים לתוספת קומת הגלריה לבנין שבתחום מגרש מס. 1, כאמור בסעיף קטן ב. 4 לעיל הם 91 מ"ר, המהווים שטחים עיקריים.

- ד. מספר הקומות המירבי בשטח מגרש מס. 2 יהא 4 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס. 1.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, לתוספת הקומה, כאמור בסעיף ב. 2 לעיל, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.
- ז. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים, לעת מתן היתר הבניה לרבות בתכנון הפתחים והחלונות, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קוי הבנין, ממגבלת מס. הקומות וממגבלת גובה הבניה המירבי.
- ח. שלבי ביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ט. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ב 1980.
- י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. תאום עם מחלקת הנכסים בעיריית ירושלים, להבטחת ביצוע המפורט בסעיף 10 להלן.
 2. תאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה בשטח המוסד, ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר.
 3. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת, במחלקת המים.
 4. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר אחזקת המבנה מעל לדרך.
 5. הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור האגף לתחבורה ושרותי הנדסה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנית תפרט את מספר מקומות החניה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה ומידות החניון ע"פ הנחיות התכנון לחניונים (רמפות, שיפועים, רדיוסים וכו').
 6. תיאום עם שרותי הכבאות לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
א. החניון יצוייד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי, באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.
ייבנו תאים מפרידים עמידים אש מצוידות בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.
ב. בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור, מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות).
ג. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.

ד. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי - מים (ספרינקלרים) ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצוייד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.

ה. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.

ו. התכנית תתואם ותאושר ע"י המח' לשרותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה כולל מספר פתחי יציאה ממפלסי הקומות בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות.

7. תאום עם מחלקת הגננות בדבר עקירת העצים המיועדים לעקירה בתכנית. ראה סעיף 13 להלן.

8. תיאום עם רשות העתיקות.

9. תנאי למתן היתר בניה בשטחי מגרשים מס. 1 ו- 2 שבתכנית, היא חתימת הסכם בין בעלי הזכויות בשטחי המגרשים כאמור לבין עיריית ירושלים, בדבר הסדרת זכויות המקרקעין בשטח המיועד בתכנית לשטח לדרך ציבורית ומעליה מוסד ובדבר תנאי הקמתו, הפעלתו ותחזוקתו של מבנה הקשר המוצע בתחום השטח כאמור.

ההסכם המשפטי כאמור יהא להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה ובאישורו.

10. ראה סעיפים 10 ו- 17 להלן.

10. שטח לדרך ציבורית ומעליה מוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום וחול לסירוגין הינו שטח לדרך ציבורית ומעליה מוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת גשר מעל מפלס הקרקע של הדרך הציבורית, כמפורט בסעיף 9. ב. 3 לעיל וכמפורט בנספח מס. 1.

ב. גובה מבנה הגשר כאמור, לא יפחת מ- 7.70 מ' מעל למפלס הקרקע ורוחבו לא יעלה על 4.00 מ'.

ג. מבנה הגשר יחבר את הבנין שבתחום מגרש מס. 1 לבנין המוצע בתחום מגרש חדש מס. 2 וישמש למעבר בלבד.

ד. לא יותר מעבר ישיר של הולכי רגל בין מבנה הגשר לבין הדרך הציבורית שמתחתיו, אלא רק ממגרש מס. 1 למגרש חדש מס. 2 או להיפך.

ה. הקמת המבנה מעל הדרך יהא באחריות מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים מס. 1 ו- 2 ועל חשבונם בלבד.

ו. אחזקת המבנה מעל הדרך, תהא באחריות בעלי הזכויות במגרשים מס. 1 ו 2 ועל חשבונם בלבד.

ז. המבנה מעל לדרך יצופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ח. ראה סעיף 9. י. לעיל.

ט. שטחי הבניה של מבנה הגשר כאמור נכללים בטבלת שטחי הבניה שבסעיף 9. ג. 1. לעיל.

11. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס. 3879, לרבות הוראת בנוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה, איחוד וחלוקה מחדש וכדומה, שלא שונו במפורש בתכנית מס. 8264 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

12. חניה פרטית:

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

ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס. 1.

ג. ראה סעיף 9. י. 5. לעיל.

13. בנין גדר ומדרגות להריסה:

המבנים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטחי מגרשים מס. 1 ו- 2 נשוא הבקשה להיתר.

14. עצים לעקירה:

העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה, ויוענקו למקום אחר במגרש או יעקרו ע"י מגישי התכנית, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

15. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום על שטח מגרש חדש מס. 2 שע"פ תכנית מס. 8264 זו ועל שטח מגרש מס. 1 שע"פ מס. 3879 והוראותיה והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ 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 הועדה המקומית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, תכנית 8264 זו בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול ובהתאם לטבלאת השטחים שבתשריט תכנית מס. 3879 (מגרש מס. 1).

18. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. תשתית:


מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

23. חתימות:

ישיבת שפת אמת
ת.ד. 57533, ירושלים 91574.
טלפון - 5382885-02.


חתימת בעלי הקרקע:


עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1, ירושלים
טלפון - 6297777-02

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

חתימה תאריך


ישיבת שפת אמת
ת.ד. 57533, ירושלים 91574.
טלפון - 5382885-02.

חתימת מגישי התכנית:



גדעון יג, אדריכל ומתכנן ערים
שמעון הצדיק 28 ירושלים, 97762
טלפון 5814403-02.

חתימת המתכנן:



משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8264
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5163 ביום 25.8.03
סמנכ"ל תכנון היר הועדה
ירושלים, 2003